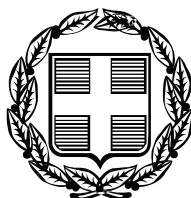


ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ **Αρ. Φύλλου 286**

21 Ιουλίου 2010

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. οικ. 6181

Έγκριση του Σχεδίου Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του Δήμου Ζερβοχωρίων του Νομού Χαλκιδικής.

Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 2503/1997 «Διοίκηση, Στελέχωση Περιφέρειας, Θέματα ΟΤΑ κλπ» (ΦΕΚ 107 Α΄).

2. Τις διατάξεις του αρθ. 5 του Ν. 2508/97 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 124 Α΄).

3. Την Απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 674/2004 (ΦΕΚ 218/Β΄/06.02.04) «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας».

4. Το Π.Δ. 24/31.05.1985 (ΦΕΚ 270 Δ΄) «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης της εκτός σχεδίου δόμησης».

5. Τις διατάξεις του Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207 Α΄) «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

6. Τις διατάξεις του Ν. 1650/1986 για την Προστασία του Περιβάλλοντος.

7. Τον Ν. 3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α΄/2002) «περί προστασίας των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς».

8. Την υπ' αρ. 9572/1845 (ΦΕΚ 209/Δ΄/07.04.2000) Απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. περί Καθορισμού Τεχνικών Προδιαγραφών Εκπόνησης Μελετών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και Αμοιβών Μηχανικών.

9. Την υπ' αρ. 10788/2004 (ΦΕΚ 285/Δ΄/05.03.04) Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. περί εγκρίσεως πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανωτάτων ορίων πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, των Σχεδίων Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης και των Πολεοδομικών Μελετών.

10. Τον Νόμο 3325/05 (ΦΕΚ 68/Α΄/11.03.05) «Ίδρυση και λειτουργία βιομηχανικών, βιοτεχνικών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης και άλλες διατάξεις».

11. Τους Ν. 1577/85, Ν. 2831/2000 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού και άλλες διατάξεις» και Ν. 3212/2003 (αρθρα 12 και 23), όπως ισχύουν σήμερα.

12. Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΦΕΚ 2464/Β΄/03.12.08).

13. Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (Απόφ. Κυβερν. Επιτροπής 11508/18.02.09 ΦΕΚ 151/τ. ΑΑΠ/13.04.09).

14. Την 37691/12.09.07/ΦΕΚ 1902 Β΄ Απόφαση Υφυπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Έγκριση Προδιαγραφών για την εκπόνηση μελετών γεωλογικής καταλληλότητας στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ».

15. Την 16374/3696/18.06.98/ΦΕΚ 723 Β΄/98 Απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. για τις προδιαγραφές εκπόνησης μελετών γεωλογικής καταλληλότητας στις προς πολεοδόμηση περιοχές.

16. Τον Ν. 716/1977 «Περί Μητρώου Μελετητών και Αναθέσεως και Εκπόνησης Μελετών» καθώς και τα εκτελεστικά του Προεδρικά Διατάγματα, όπως ισχύουν σήμερα.

17. Το Π.Δ. 194/79 «Περί εκτελέσεως των άρθρ. 11 και επομένων του Ν. 716/1977, περί Μητρώου Μελετητών και Αναθέσεως και Εκπονήσεως Μελετών», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

18. Το Π.Δ. 696/74 «Αμοιβαί Μηχανικών» όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Π.Δ. 515/89 και τα λοιπά εκτελεστικά Προεδρικά Διατάγματα, όπως ισχύουν σήμερα.

19. Τον Ν. 3316/2005/ΦΕΚ 42 «Ανάθεση και εκτέλεση δημοσίων συμβάσεων εκπόνησης μελετών και παροχής συναφών υπηρεσιών και άλλες διατάξεις».

20. Την 1179/05.05.04 Απόφαση Γεν. Γραμματέα Περιφ. Κεντρ. Μακεδονίας με θέμα «Κίνηση διαδικασίας σύνταξης ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Ζερβοχωρίων Ν. Χαλκιδικής».

21. Την από 20/10/2004 υπογραφείσα σύμβαση μεταξύ του Δήμου Ζερβοχωρίων και του εκπροσώπου των μελετητών καθώς και την τροποποίηση αυτής την 09/10/2006.

22. Τα με αριθ. Πρωτ. 1361/02.03.06 και 2018/02.03.06 έγγραφα της ΔΙΠΕΧΩ ΚΜ, με τα οποία το Β.1 στάδιο της μελέτης απεστάλη στον Δήμο και στους φορείς για γνωμοδότηση.

23. Τις με αρ. 89/2006 και 38/2006 Αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Ζερβοχωρίων.

24. Το με αρ. πρ. 15841/16.10.2007 έγγραφο της ΙΣΤ΄ εφορείας Πρ/κών και κλασικών αρχαιοτήτων.

25. Το με αρ. πρ. 109703/29.12.2006 έγγραφο του ΥΠΕΚΑ- Γενική Δ/νση Περ/ντος με το οποίο μας γνωρίζουν ότι δεν είναι εφικτή η τήρηση της διαδικασίας του άρθρου 7 της υπ' αρ. ΚΥΑ ΥΠΕΚΑ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/28.08.2006 διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης.

26. Το με αρ. πρ. 920/05.03.07 έγγραφο του Δ. Ζερβοχωρίων για την δημοσιοποίηση της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης του ΣΧΟΟΑΠ και την μη υποβολή ενστάσεων.

27. Το με αρ. πρ. 2239 π.ε/06.05.2010 έγγραφο της 10ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων.

28. Το με αρ. πρ. 2636/31.03.2006 έγγραφο της ΙΣΤ΄ Εφορείας Προιστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων.

29. Το με αρ. πρ. 198/06/14.09.2009 έγγραφο του Φορέα διαχείρισης των Λιμνών Κορώνειας Βόλβης.

30. Το με αρ. πρ. 6679/07/02.01.08 έγγραφο της Δ/νσης Δασών Χαλκιδικής.

31. Το με αρ. πρ. 14/1323/14.04.2006 έγγραφο της Δ/νσης τεχνικών έργων Χαλκιδικής.

32. Το με αρ. πρ. 1329/12.04.06 έγγραφο της Δ/νσης Σχεδιασμού και Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κ. Μακεδονίας.

33. Το με αρ. πρ. 11/331/15.03.06 έγγραφο της Δ/νσης Κοιν. Δράσεων Ν. Χαλκιδικής.

34. Το με αρ. πρ. 02/145/14.03.2006 έγγραφο της Δ/νσης Ανάπτυξης και πρ/σμού της Ν.Α. Χαλκιδικής.

35. Το με αρ. πρ. 634266/16.03.06 έγγραφο της ΔΕΠΑ Α.Ε. Αθηνών.

36. Το με αρ. πρ. 916.74/157/163615/22.03.06 έγγραφο του ΓΕΣ Αθήνας.

37. Τα με αρ. πρ. 1656/28.03.06 έγγραφο της Δ/νσης Δημοσίων έργων της Περιφέρειας Κ. Μακεδονίας.

38. Το με αρ. πρ. 1584/23.03.06 έγγραφο του ΕΟΤ Κ. Μακεδονίας.

39. Το με αρ. πρ. ΕΠΑ 95/17.03.06 έγγραφο της Δ/νσης Οικισμού και Χωροταξίας της Ν.Α. Χαλκιδικής.

40. Το με αρ, πρ. 08.2/27/20.03.06 έγγραφο της Δ/νσης ποιότητας ζωής και παιδείας - τουρισμού πολιτισμού της Ν.Α. Αυτ/σης Χαλκιδικής.

41. Το με αρ. πρ. 2964/05.2006 έγγραφο της ΤΥΔΚ Χαλκιδικής.

42. Το με αρ. πρ. 05/3196/03.04.2006 έγγραφο της ΝΕΧΩΠ Χαλκιδικής.

43. Τα μεγέθη των προτεινόμενων επεκτάσεων των οικισμών της προστατευόμενης περιοχής οριστικοποιήθηκαν μετά την σύμφωνη γνώμη του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (σχετικά τα 25219/16.06.09 και 17114/30.04.09 έγγραφα της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού).

44. Το γεγονός ότι οι υπόλοιποι φορείς δεν απάντησαν μέχρι σήμερα.

45. Το με αρ. πρ. 4439/24.05.2010 έγγραφο παραλαβής της μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας από τον γεωλόγο της Υπηρεσίας μας.

46. Τα με αρ. πρ. οικ.11058/01.10.1009 και 4439 έγγραφα της ΔΙΠΕΧΩ με τα οποία δόθηκαν κατευθύνσεις στους μελετητές για το τελικό Β2 στάδιο της μελέτης ΣΧΟΟΑΠ.

47. Την από 28.05.2010 εισήγηση της ΔΙΠΕΧΩ Κ.Μ. προς το ΣΧΟΠ της Περιφέρειας Κ. Μακεδονίας.

48. Την από 09/06/2010, Συνεδρία 8η, Πράξη 66η ομόφωνη γνωμοδότηση του Περιφερειακού ΣΧΟΠ.

49. Την με αρ. πρ. 114/12.01.2004 Απόφαση ένταξης της πράξης στο ΠΕΠ Κεντρικής Μακεδονίας 2000 - 2006 (Μέτρο 2.2)

50. Την με αρ. πρ. 8712/02.12.2004 Απόφαση ορισμού επιβλέποντα του ΣΧΟΟΑΠ.

51. Το με αρ. πρ. 8414/06.12.2004 πρωτόκολλο εγκατάστασης του αναδόχου της Μελέτης ΣΧΟΟΑΠ Ζερβοχωρίων.

52. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου ΟΤΑ, αποφασίζουμε:

Την έγκριση από τον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 2508/97, του συνόλου των προτάσεων του Σχεδίου Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του Δήμου Ζερβοχωρίων Νομού Χαλκιδικής, που περιλαμβάνει τα Δημοτικά Διαμερίσματα Παλαιοχώρας (έδρα Δήμου) Ριζών, Γεροπλάτανου, Κρήμνης, Μαραθούσας και τον οικισμό Πλατανοχωρίου. Τα όρια του ΣΧΟΟΑΠ ταυτίζονται με τα διοικητικά όρια του Δήμου Ζερβοχωρίων, ο οποίος έχει πληθυσμό σύμφωνα με την απογραφή (του έτους 2001) της ΕΣΥΕ, 3.146 κατοίκους. Οι χάρτες και το CD που συνοδεύουν την παρούσα είναι σε ψηφιακή μορφή.

Ειδικότερα το Σχέδιο αυτό περιλαμβάνει κυρίως:

1. Το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του Δήμου Ζερβοχωρίων, όπως φαίνεται στον Χάρτη Π.1., κλίμακας 1:25.000, που περιλαμβάνει τη συνολική χωροταξική θεώρηση για το Δήμο. Οι βασικές αρχές της πρότασης διαμορφώνονται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις και το προγραμματικό πλαίσιο των ανωτέρων επιπέδων σχεδιασμού, σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο. Ο προσδιορισμός ζωνών χρήσεων γης καθώς και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου λαμβάνει υπόψη τις αρχές της αειφορίας και της προστασίας του περιβάλλοντος ενώ καταρτίζεται ένα πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης και χωρικής οργάνωσης, που οργανώνει τις χρήσεις γης στοχεύοντας στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και στη διατήρηση υψηλής ποιότητας φυσικών πόρων καθώς και στην αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος.

Προστατεύονται οι αξιόλογοι φυσικοί και πολιτισμικοί πόροι και ενισχύονται όλοι οι τομείς παραγωγής με έμφαση στην ανάπτυξη ήπιων μορφών τουρισμού, στη στήριξη και το μετασχηματισμό της αγροτικής δραστηριότητας και την ενίσχυση της βιομηχανίας και βιοτεχνίας. Η ζωνοποίηση των χρήσεων γης περιλαμβάνει τις Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης, τις Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ) και τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ).

Οικιστικό Δύκτιο

Ο Δήμος Ζερβοχωρίων στο σύνολό του χαρακτηρίζεται από την έλλειψη διαμορφωμένων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων - πάρκων. Οι υπάρχουσες πλατείες ή χώροι αστικού πρασίνου βρίσκονται συνήθως σε γειτονικές θέσεις προς τις κεντρικές λειτουργίες κάθε οικισμού ενώ οι υπάρχοντες ελεύθεροι χώροι δεν επαρκούν. Η ανεύρεση νέων ελεύθερων χώρων ή βελτίωση των υπαρχόντων (ή ακόμα και ανάπλαση άλλων) απαιτεί προσεκτικές Πολεοδομικές Ρυθμίσεις σε μεταγενέστερο στάδιο του ΣΧΟΟΑΠ , που πρέπει να λαμβάνει υπόψη την ακτίνα επιρροής, την ποιότητα

του περιβάλλοντος χώρου, το βαθμό ασφαλείας και τη λειτουργικότητά τους. Σημειώνεται η ευνοϊκή ύπαρξη μεγάλων αδόμητων εκτάσεων, ρεμάτων και δασών με έντονη βλάστηση και σε καλές θέσεις που ευνοούν την αναβάθμισή τους, λύνοντας τουλάχιστον το πρόβλημα των ελευθέρων χώρων.

Οι οικισμοί του Δήμου Ζερβοχωρίων μπορούν να διαχωριστούν σε 2 ομάδες.

Α. Στους οικισμούς που αποτελούν τον ιστορικό κορμό των Ζερβοχωρίων στα «ριζά», τις υπώρειες του Χολομώντα. Οι οικισμοί αυτοί είναι προϋφιστάμενοι του 1923, στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου και αστικών διανομών του Υπ. Γεωργίας. Συγκεντρώνουν το 61,76% του πληθυσμού του Δήμου. Οι οικισμοί Γεροπλάτανος, Ριζά και η έδρα του Δήμου Παλαιοχώρα εντάσσονται σε αυτήν την ομάδα.

Β. Στους οικισμούς που εξελίσσονται βάσει ρυμοτομικού σχεδίου που είτε προέρχεται από αστικές διανομές του Υπ. Γεωργίας (Μαραθούσσα, Πλατανοχώρι) είτε διαθέτουν εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη (Κρήμνη). Συγκεντρώνουν το 38,24% του πληθυσμού του Δήμου Ζερβοχωρίων.

Πίνακας 1: Κατανομή πληθυσμού 1991 και 2001

Ομάδα	Τοπικό Διαμέρισμα	Οικισμός	Πληθυσμός 1991	Πληθυσμός 2001	Μεταβολή % 1991 - 2001	% στο Δήμο	
Α	Παλαιοχώρας	Παλαιοχώρα	836	895	7,06	47,49	61,76
	Ριζών	Ριζά	517	599	15,86		
	Γεροπλατάνου	Γεροπλάτανος	420	449	6,90	14,27	
Β	Κρήμνης	Κρήμνη	555	543	-2,16	17,26	38,24
	Μαραθούσσας	Μαραθούσσα	511	515	0,78	20,98	
		Πλατανοχώρι	122	145	18,85		
Σύνολο Δήμου			2.961	3.146	6,25	100	100

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Στην έδρα του Δήμου, την Παλαιοχώρα, συγκεντρώνονται το σύνολο των διοικητικών εξυπηρετήσεων του και οι σημαντικότερες κοινωνικές εξυπηρετήσεις. Η Παλαιοχώρα μαζί με τα Ριζά που χωρίζονται μόνον από την Εθνική Οδό Ε.Ο.16 συγκεντρώνουν σχεδόν το 48% του πληθυσμού του Δήμου.

Δάση και Δασικές εκτάσεις ισχύει η δασική νομοθεσία και η απαγόρευση δόμησης που συνεπάγεται από αυτή.

Ως προς την χωρική κατανομή στα όρια του Δήμου έχουμε την ΠΕΠ1 – Δασών και δασικών εκτάσεων. Περιλαμβάνει περιοχές που καταλαμβάνονται κυρίως από δάση και δασικές εκτάσεις. Οι δασικές εκτάσεις διαιρούνται σε δύο υποπεριοχές. Η πρώτη αφορά περιοχές που βρίσκονται στη Γ΄ Ζώνη προστασίας του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας – Βόλβης και Μακεδονικών Τεμπών, (βόρεια πλευρά του Δήμου) όπου ισχύει η ΚΥΑ 6919/11.02.2004 (ΦΕΚ 248/Δ΄/05.03.2004) όπως αυτή τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 39542/12.08.2008 (ΦΕΚ 441/τ. ΑΑΠ/09.10.2008). Η δεύτερη, αφορά την υπόλοιπη περιοχή του Δήμου (νότια πλευρά) η οποία βρίσκεται κατά ένα μέρος εντός της περιοχής του δικτύου ΦΥΣΗ 2000 με κωδικό «GR 1270001 Όρος Χολωμόντας» για την οποία έχει εκπονηθεί Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ) που δεν έχει θεσμοθετηθεί ακόμη.

Επίσης έχουμε την ΠΕΠ 2 νότια του Δήμου – Περιοχή Προστασίας Όρους Χολομώντα. Για την περιοχή του Δήμου οριοθετούνται 2 Περιοχές Προστασίας της Φύσης (και οι Περιοχές Περιβαλλοντικού Ελέγχου που περιβάλλουν αυτές) στη βόρεια πλευρά του όρους Χολομώντα. Για τις περιοχές αυτές ακολουθούνται κυρίως οι κατευθύνσεις της Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης για την περιοχή.

Συμπληρωματικά στις περιοχές προστασίας εντοπίζονται οι Ζώνες Ρεμάτων για τις οποίες ισχύει ειδική Νομοθεσία.

Περιοχές Ειδικής Προστασίας – Αρχαιολογικών χώρων. Περιλαμβάνει 5 εντοπισμένες θέσεις στη βόρεια πλευρά του Δήμου για τη μία από τις οποίες υπάρχει και οριοθέτηση από την αρμόδια υπηρεσία. Ο καθορισμός των περιοχών αυτών αποσκοπεί στην προστασία των αρχαιολογικών χώρων και της πολιτιστικής κληρονομιάς.Οι χώροι αυτοί προστατεύονται βάσει των διατάξεων του Ν. 3028/28.06.2002.

Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟΠΑ). Η χωροθέτηση του ΒΙΟΠΑ στην περιοχή δημιουργεί τις προϋποθέσεις για την ανάπτυξη μεταποιητικών δραστηριοτήτων και τη συγκράτηση του ήδη φθίνοντα νεανικού πληθυσμού της περιοχής. Η ενέργεια αυτή δεν δημιουργεί ιδιαίτερα προβλήματα στον προτεινόμενο χωροταξικό σχεδιασμό της περιοχής δεδομένου της ήπιας μορφής των προτεινόμενων δραστηριοτήτων, της συγκέντρωσής τους σε συγκεκριμένη έκταση και της συμπληρωματικότητάς της προς τους υπόλοιπους τομείς απασχόλησης.

Στον τομέα της μελισσοκομίας που αποτελεί μια σημαντική δραστηριότητα του πρωτογενούς τομέα για την περιοχή, δεν καταγράφονται αξιόλογες προσπάθειες. Χαρακτηριστικό είναι ότι η παραγωγή περιορίζεται μόνο στην παραγωγή μελιού και όχι άλλων προϊόντων όπως κερί, βασιλικός πολτός, πρόπολη, δηλητηρίου ή βασιλισσών.

Αρκετά προβλήματα παρουσιάζει ο πρωτογενής τομέας στην περιοχή όπως η μείωση σε σημαντικό βαθμό της μελισσοκομικής χλωρίδας και οι πυρκαγιές των δασικών οικοσυστημάτων αλλά και η αποψίλωση των εδαφών. Το πρωτογενές επίπεδο της οικονομικής δραστηριότητας του δήμου χαρακτηρίζεται από την επιμονή σε παραδοσιακές γεωργικές εξειδικεύσεις δίχως να έχει γνωρίσει την εκσυγχρονιστική γεωργική ανάπτυξη που παρατηρείται σε άλλες περιοχές του Νομού Χαλκιδικής και με γεωργικές δομές που απαιτούν βελτίωση (υπάρχουν τα γνωστά προβλήματα που αφορούν τον μικρό κλήρο, τον πολυτεμαχισμό, τη μη ικανοποιητική εκμηχάνιση, την άγνοια των μέσων χρηματοδότησης του εκσυγχρονισμού των γεωργικών εκμεταλλεύσεων κλπ). Τα προβλήματα του γεωργικού τομέα οξύνονται και από τις εγγειοδιαρθρωτικές αδυναμίες (χαμηλή άρδευση, όξινα εδάφη που απαιτούν συστηματικές βελτιώσεις κλπ).

Στην Κτηνοτροφία παρουσιάζονται: ανεπαρκής ανάπτυξη του κλάδου από πλευράς υποδομών, υποβαθμισμένοι βοσκότοποι, μικρό μέγεθος εκμεταλλεύσεων και ζωικών κεφαλαίων, ενώ υπάρχει μεταποίηση με τυροκομεία. Οι Δασικοί Πόροι παραμένουν αναξιοποίητοι: δεν υπάρχει προστασία δασών από την ξυλοπαραγωγή και τις πυρκαγιές, ούτε ανάπτυξη επιχειρηματικών φυτωριακών μονάδων και μελισσοτροφικών δασικών φυτειών.

Στον τομέα της μεταποίησης η δραστηριότητα παραμένει σε χαμηλά επίπεδα και βασικός λόγος είναι η

επικέντρωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων στον πρωτογενή τομέα και η έλλειψη υλικοτεχνικής υποδομής σε συνάρτηση με άλλες περιοχές του ίδιου Νομού. Η λειτουργία του ΒΙΟ.ΠΑ. στην περιοχή έξω από το Πλατανοχώρι αναμένεται να δώσει νέα ώθηση στην απασχόληση του δευτερογενούς τομέα στην περιοχή, δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας και οικονομιών κλίμακας λειτουργώντας ως οργανωμένος υποδοχέας παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Επίσης, εξαιτίας της ορεινής γεωγραφικής θέσης, ο Δήμος Ζερβοχωρίων απουσιάζει από τις δραστηριότητες που εξυπηρετούν τον τουρισμό σε σχέση με τους παράκτιους Δήμους. Ωστόσο, η περιοχή του όρους Χολομώντα, περιλαμβάνει μία από τις 5 περιηγητικές διαδρομές της Κεντρικής Χαλκιδικής και αποτελεί εν δυνάμει τουριστικό τόπο που θα μπορούσε με κατάλληλη αξιοποίηση να δημιουργήσει συνθήκες απασχόλησης.

Από την άλλη μεριά η ύπαρξη και λειτουργία του μοναδικού ξενώνα στην περιοχή (Παλαιοχώρα) αποτελεί στοιχείο ενθαρρυντικό για την ευαισθητοποίηση των κατοίκων για παρόμοιες πρωτοβουλίες. Παρόλα αυτά, η εκμετάλλευση του ξενώνα δεν κινείται σε ικανοποιητικά επίπεδα, μιας και χρησιμοποιείται κυρίως για τη διεξαγωγή τοπικών εκδηλώσεων, λείπουν δηλαδή οι προωθητικές ενέργειες που θα ωθήσουν τον ξενώνα να μεταλλαχθεί σε πόλο έλξης τουριστικής κίνησης, λειτουργώντας ως τόπος μονοήμερης (επισκέψεις) ή πολυήμερης διαμονής. Τέλος παρουσιάζεται πλήρης υπολειτουργία του κέντρου πληροφόρησης.

Η μέχρι τώρα τουριστική ανάπτυξη στηρίχθηκε αποκλειστικά σε μεμονωμένες ενέργειες ιδιωτών με κατασκευή μικρών καταλυμάτων και κέντρων εστίασης που συνοδευόταν από απουσία δημιουργίας συμπληρωματικών υποδομών για τη στήριξη της τουριστικής κίνησης. Η στασιμότητα αυτή δημιουργήθηκε κυρίως λόγω απουσίας οργανωμένων δράσεων για την τουριστική ανάπτυξη στο Δήμο και λόγω έλλειψης ενημέρωσης πάνω σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης. Η περιοχή αποτελεί τόπο προορισμού πολλών οικοπεριηγητών που αρέσκονται σε δράσεις εναλλακτικού τουρισμού, όπως αναρριχήσεις, πεζοπορίες, ορειβασίες και περιηγήσεων σε μονοπάτια του Χολομώντα.

Ο Δήμος Ζερβοχωρίων παρουσιάζει αύξηση της ανεργίας κατά την τελευταία δεκαετία από 4,2% το 1991 σε 7,52% το 2001. Στον αριθμό των ανέργων το μεγαλύτερο ποσοστό (62,22% το 1991 και 64,77% το 2001) αποτελούν οι νέοι άνεργοι. Ο αριθμός των απασχολούμενων μειώθηκε στις μεταποιητικές βιομηχανίες, στα ορυχεία- λατομεία και στις λοιπές υπηρεσίες ενώ αντίθετα αυξήθηκε στο εμπόριο και στους χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς. Σε τομεακό επίπεδο, μειώθηκε σημαντικά ο αριθμός των απασχολούμενων στο δευτερογενή τομέα και παρατηρήθηκε αύξηση στον τριτογενή. Σημαντικό στοιχείο για την απασχόληση στον τριτογενή τομέα της περιοχής είναι ότι το 1/3 περίπου απασχολούνται σε οικοδομικές εργασίες ενώ μεγάλο μέρος των απασχολούμενων δραστηριοποιούνται στον τομέα των δημόσιων υπηρεσιών.

Η οικοδομική δραστηριότητα βρίσκεται και αυτή σε δυσμενή θέση. Οι τελευταίες απογραφές καταδεικνύουν μια κατά κανόνα στατική περιοχή με τις μόνες περιοχές που εμφανίζουν κάποια οικοδομική δραστηριότητα να είναι τα Δημοτικά Διαμερίσματα Παλαιοχώρας και Μαραθούσσας, ίσως και όχι τυχαία, μιας και στους οικισμούς αυτούς συγκεντρώνεται η πλειοψηφία του πληθυσμού του Δήμου. Με την παράλληλη στασιμότητα του πληθυσμού και το επίπεδο των εισοδημάτων, φθάνουμε για ακόμη μία φορά στην άποψη ότι ο Δήμος έχει ανάγκη από κίνητρα ώστε να κρατήσει τον πληθυσμό της αλλά και να παρακινήσει τους κατοίκους να επενδύσουν σε κάποιο ακίνητο της περιοχής.

2. Την Οργάνωση των Χρήσεων Γης και Προστασία του Περιβάλλοντος του Δήμου Ζερβοχωρίων, όπως φαίνεται στο Χάρτη Π.2 κλίμακας 1:25.000. Συγκεκριμένα ορίζονται:

- Περιοχές οικιστικής ανάπτυξης
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)

2.1 Περιοχές οικιστικής ανάπτυξης (ΠΟΑ).

Οι περιοχές αυτές αποτελούν οικιστικές ενότητες και ουσιαστικά μπορούν να διαχωριστούν σε 2 κατηγορίες:

1. Υφιστάμενες Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ Α) και

2. Επεκτάσεις Περιοχών Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ Β)

Υφιστάμενες Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ Α)

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές Α' κατοικίας και λοιπών οικιστικών χρήσεων και περιλαμβάνουν τις οριοθετημένες με απόφαση Νομάρχη περιοχές βάσει της νομοθεσίας των οικισμών κάτω από 2.000 κατοίκους των παραπάνω οικισμών.

Επεκτάσεις Περιοχών Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ Β)

Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται ως περιοχές κύριας κατοικίας και λοιπών οικιστικών χρήσεων και περιλαμβάνουν τις προτεινόμενες προς ένταξη περιοχές (περιοχές επεκτάσεων) στους οικισμούς Παλαιοχώρα, Ριζά και Γεροπλάτανος. Η συνολική έκταση των επεκτάσεων ανέρχεται σε 155,1 στρέμματα (χωρίς να υπολογίζονται οι εκτάσεις των ρεμάτων).

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις και περιορισμοί των περιοχών ΠΟΑ Α και ΠΟΑ Β είναι οι εξής:

- Καθορίζεται ως χρήση η γενική κατοικία, σε όλες τις πολεοδομικές ενότητες, όπως αυτή προσδιορίζεται από το άρθρο 3 του Π.Δ. 23/02/1987 (ΦΕΚ 166/Δ΄/06.03.1987).
- Καθορίζεται τοπικά πολεοδομικά κέντρα σε όλους τους οικισμούς, όπως αυτά προσδιορίζονται στο άρθρο 4 του Π.Δ. 23/02/1987 (ΦΕΚ 166/Δ΄/06.03.1987).
- Στις μη πολεοδομημένες εκτάσεις των περιοχών ΠΟΑ Α επιτρέπεται η δόμηση σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας όπως εκάστοτε ισχύει, και το νομικό καθεστώς ένταξης του οικισμού, με τις χρήσεις, τους όρους και τους περιορισμούς που ορίζει το ΣΧΟΟΑΠ.
- Μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης στις μη πολεοδομημένες εκτάσεις των περιοχών ΠΟΑ Α επιτρέπονται οι χρήσεις όπως ορίζονται από το παρόν ΣΧΟΟΑΠ.

Ειδικά για τις ΠΟΑ Β, και μέχρι την πολεοδόμησή τους, οι περιορισμοί δόμησης που ισχύουν είναι:

- Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε 8 στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.
- Το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται σύμφωνα με την ΚΥΑ 39542/12.08.2008 (ΦΕΚ 441/τ. ΑΑΠ/09.10.2008) σε 8 στρ. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα εμβαδού 4 στρ.

τα υφιστάμενα κατά την ημέρα δημοσίευσης της ΚΥΑ 39542/12.08.2008 (ΦΕΚ 441/τ. ΑΑΠ/09.10.2008).

● Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με την ΚΥΑ 39542/12.08.2008 (ΦΕΚ 441/τ. ΑΑΠ/09.10.2008) και επιπλέον τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση ΠΔ/06.10.78 (ΦΕΚ 538/Δ΄/78) και ΠΔ/24.05.85 (ΦΕΚ 270/Δ΄/85), όπως ισχύουν και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τις γενικές διατάξεις του παρόντος.

● Στις περιοχές επέκτασης και μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης δεν επιτρέπεται τα κτίρια να τοποθετούνται εντός του πλάτους των ιδεατών επεκτάσεων των εγκεκριμένων οδών του οικισμού.

Για περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με τις Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ) βλέπε κεφάλαιο 3.

2.2 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (ΠΕΠ)

Ως Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) καθορίζονται σύμφωνα με το Ν. 2508/1997 χώροι που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν ή που απαιτείται έλεγχος της οικιστικής εξάπλωσης των υφιστάμενων οικισμών. Μπορεί να περιλαμβάνουν περιοχές ιδιαίτερου αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος καθώς και δασικές περιοχές ή βιότοπους. Συνολικά στις περιοχές ΠΕΠ δεν επιτρέπεται η πολεοδόμηση ή η επέκταση οικισμών πέραν των προτεινόμενων στην παρούσα μελέτη.

Ο χαρακτηρισμός των ΠΕΠ στο Δήμο Ζερβοχωρίων ακολουθεί κυρίως περιβαλλοντικά κριτήρια ενώ περιλαμβάνει και θέσεις εντοπισμένων αρχαιολογικών χώρων. Οι κατηγορίες των περιοχών ΠΕΠ είναι οι εξής:

1. ΠΕΠ 1 – Δασών και δασικών εκτάσεων. Περιλαμβάνει περιοχές που καταλαμβάνονται κυρίως από δάση και δασικές εκτάσεις σε ολόκληρη την έκταση του Δήμου. Οι δασικές εκτάσεις διαιρούνται σε δύο υποπεριοχές. Η πρώτη αφορά περιοχές που βρίσκονται στη Γ΄ Ζώνη προστασίας του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας – Βόλβης και Μακεδονικών Τεμπών, (βόρεια πλευρά του Δήμου) όπου ισχύει η ΚΥΑ 6919/11.02.2004 (ΦΕΚ 248/Δ΄/05.03.2004) όπως αυτή τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 39542/12.08.2008 (ΦΕΚ 441/τ. ΑΑΠ/09.10.2008). Η δεύτερη, αφορά την υπόλοιπη περιοχή του Δήμου (νότια πλευρά) η οποία βρίσκεται κατά ένα μέρος εντός της περιοχής του δικτύου ΦΥΣΗ 2000 με κωδικό «GR 1270001 Όρος Χολωμόντας» για την οποία έχει εκπονηθεί Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ) που δεν έχει θεσμοθετηθεί ακόμη.

2. ΠΕΠ 2 – Περιοχή Προστασίας Όρους Χολομώντα. Για την περιοχή του Δήμου οριοθετούνται 2 Περιοχές Προστασίας της Φύσης (και οι Περιοχές Περιβαλλοντικού Ελέγχου που περιβάλλουν αυτές) στη βόρεια πλευρά του όρους Χολομώντα. Για τις περιοχές αυτές ακολουθούνται κυρίως οι κατευθύνσεις της Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης για την περιοχή.

3. ΠΕΠ 3 – Αρχαιολογικών χώρων. Περιλαμβάνει 5 εντοπισμένες θέσεις στη βόρεια πλευρά του Δήμου για τη μία από τις οποίες υπάρχει και οριοθέτηση από την αρμόδια υπηρεσία.

Συμπληρωματικά στις περιοχές προστασίας εντοπίζονται οι Ζώνες Ρεμάτων για τις οποίες ισχύει ειδική Νομοθεσία.

2.2.1 ΠΕΠ 1 Περιοχή Προστασίας Δασών και Δασικών Εκτάσεων (ΔΔΕ).

ΠΕΠ 1.1. Δάση και δασικές εκτάσεις εντός της Γ΄ Ζώνης προστασίας του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας – Βόλβης και Μακεδονικών Τεμπών.

Σε ότι αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις όρους και περιορισμούς δόμησης ισχύουν οι ρυθμίσεις της ΚΥΑ 6919/11.02.2004 (ΦΕΚ 248/Δ΄/05.03.2004) όπως αυτή τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 39542/12.08.2008 (ΦΕΚ 441/τ. ΑΑΠ/09.10.2008).

Επιπλέον σε αγροτεμάχια μη δασικού χαρακτήρα ισχύουν:

● Σε ότι αφορά τα τουριστικά καταλύματα η μέγιστη δυναμικότητα δεν μπορεί να υπερβαίνει τις 50 κλίνες.

● Σε ότι αφορά τις δραστηριότητες αναψυχής επιτρέπονται μόνο ήπιας μορφής εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής.

ΠΕΠ 1.2. Δάση και δασικές εκτάσεις στην υπόλοιπη έκταση του Δήμου πλην των Περιοχών Προστασίας της Φύσης και Περιβαλλοντικού Ελέγχου του Όρους Χολομώντα.

Οι περιοχές αυτές αποσκοπούν στην προστασία των εκτάσεων δασικού χαρακτήρα (δάση και δασικές εκτάσεις) όπως αυτές εκάστοτε ορίζονται από την δασική νομοθεσία, περιλαμβάνοντας τυχόν και απλά αγροτεμάχια. Για την περιοχή των ΠΕΠ 1.2 έχει εκπονηθεί ΕΠΜ που δεν έχει θεσμοθετηθεί. Σε περίπτωση θεσμοθέτησης ισχύουν οι αντίστοιχες ρυθμίσεις και περιορισμοί της ΕΠΜ, οι οποίες κατισχύουν του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ εφόσον είναι αυστηρότερες.

Στις εκτάσεις δασικού ή αναδασωτέου χαρακτήρα που βρίσκονται εντός των περιοχών αυτών επιτρέπονται μετά από έγκριση της δασικής αρχής:

● Εγκαταστάσεις κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων με την έννοια εκτροφείων αγρίων ζώων - κυνηγετικών περιοχών υπό ειδικούς όρους που θα αφορούν την φέρουσα ικανότητα της ευρύτερης ζώνης εγκατάστασης.

● Χρήσεις, δραστηριότητες και εγκαταστάσεις ήπιας αναψυχής -παρατηρητήρια θέας.

Στα αγροτεμάχια μη δασικού χαρακτήρα, επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

● Κατοικία

● Κτίρια εστίασης και αναψυχής ήπιου χαρακτήρα

● Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, συναφείς με την τοπική δασική, γεωργική, ζωϊκή παραγωγή και μελισσοκομία, και την παραγωγή τοπικών παραδοσιακών προϊόντων

● Εκθετήρια-σημεία πώλησης των ανωτέρω τοπικών προϊόντων

● Εγκαταστάσεις και υποδομές γεωργικών και δασικών εκμεταλλεύσεων

● Εγκαταστάσεις και υποδομές κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων εντός μη δασικών εκτάσεων της ΠΕΠ

● Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις, ήτοι:

- Τουριστικά καταλύματα δυναμικότητας μέχρι ογδόντα (80) κλινών, για την ανάπτυξη του αγροτουρισμού

- Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις και παιδικές εξοχές.

Όροι και περιορισμοί δόμησης μη δασικών αγροτεμαχίων:

Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τους περιορισμούς, τις προϋποθέσεις, τις γενικές και ειδικές διατάξεις του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ.

2.2.2 ΠΕΠ 2 Περιοχή Προστασίας Όρους Χολομώντα.

Η περιοχή προστασίας του όρους Χολωμόντα βρίσκεται στο νότιο τμήμα του Δήμου Ζερβοχωρίων, νότια των ορίων της υδρολογικής λεκάνης της Μυγδονίας. Το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής αυτής ανήκει σε περιοχή του Εθνικού Καταλόγου του δικτύου Φύση 2000 με κωδικό «GR 1270001 Όρος Χολωμόντας». Για τον χαρακτηρισμό των περιοχών ΠΕΠ2 του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ ακολουθούνται οι κατευθύνσεις της μελέτης «Τροποποίηση Επικαιροποίηση και Συμπλήρωση της Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης Όρους Χολομώντα» (ΑΝ.ΕΤ.ΧΑ.,2008) προκειμένου να ενισχυθούν οι όροι περιβαλλοντικής προστασίας στην ευρύτερη περιοχή. Οι περιοχές αυτές είναι οι «Περιοχές Προστασίας της Φύσης» στις θέσεις «Πουρνάρι» και «Σπαθί» καθώς και οι «Περιοχές Περιβαλλοντικού Ελέγχου» που περιβάλλουν αντίστοιχα τις «Περιοχές Προστασίας της Φύσης». Για την προστασία της ευρύτερης προστατευόμενης περιοχής δεν έχει συσταθεί Φορέας Διαχείρισης. Σε περίπτωση θεσμοθέτησης της ΕΠΜ ισχύουν οι αντίστοιχες ρυθμίσεις και περιορισμοί της, οι οποίες κατισχύουν του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ εφόσον είναι αυστηρότερες.

ΠΕΠ 2.1 Περιοχές Προστασίας της Φύσης Χολομώντα (ΠΠΦΧ).

Περιλαμβάνει τις θέσεις «Πουρνάρι» και «Σπαθί - Πλάκες» που βρίσκονται εντός των ορίων του Δήμου όπου επιτρέπονται τα εξής:

- Ερευνητικές και εκπαιδευτικές δραστηριότητες
- Επισκέψεις-περιηγήσεις
- Αρχαιολογικές εργασίες και εργασίες αποκατάστασης και ανάδειξης των μνημείων της περιοχής
- Αγροτικές δραστηριότητες πρωτογενούς τομέα

Επιπλέον στην περιοχή Πουρνάρι επιτρέπονται:

- Η κατασκευή και λειτουργία μικρών ορειβατικών καταφυγίων
- Η οργανωμένη κατασκήνωση (Camping) τάξης Α, μέγιστης δυναμικότητας 200 ατόμων, χωρίς ή με οικίσκους και υποκατηγορίας 2, πρώτης κατηγορίας, ομάδας 6 ΚΥΑ 15393/2332/2002 (ΦΕΚ 1022/Β΄/05.08.02) ως εκάστοτε ισχύει.

Όροι και περιορισμοί δόμησης

- Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τους περιορισμούς, τις προϋποθέσεις, τις γενικές και ειδικές διατάξεις του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ.
- Ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.

ΠΕΠ 2.2 Περιοχές Περιβαλλοντικού Ελέγχου Χολομώντα (ΠΠΕΧ)

Στις «Περιοχές Περιβαλλοντικού Ελέγχου» που περιβάλλουν τις «Περιοχές Προστασίας της Φύσης» ισχύουν τα προηγούμενα και επιπλέον τα εξής:

- κατοικία σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης,
- εγκαταστάσεις του πρωτογενή τομέα [γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια, κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις (ελευθέρας βοσκής) κ.λπ.].
- Η ίδρυση, η επέκταση και ο εκσυγχρονισμός, μεταποιητικών δραστηριοτήτων του πρωτογενή τομέα χαμηλής όχλησης
- Οι κύριες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, μέγιστης δυναμικότητας 50 κλινών,

Επιπλέον για την περιοχή περιβαλλοντικού ελέγχου στην περιοχή Πουρνάρι ισχύουν και τα εξής:

- Η κατασκευή και λειτουργία μικρών ορειβατικών καταφυγίων.
- Η οργανωμένη κατασκήνωση (Camping) τάξης Α, μέγιστης δυναμικότητας 300 ατόμων, χωρίς οικίσκους και υποκατηγορίας 2, πρώτης κατηγορίας, ομάδας 6 ΚΥΑ 15393/2332/2002 (ΦΕΚ 1022/Β΄/05.08.02) ως εκάστοτε ισχύει.

Όροι και περιορισμοί δόμησης

- Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τους περιορισμούς, τις προϋποθέσεις, τις γενικές και ειδικές διατάξεις του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ.
- Ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.

2.2.3 ΠΕΠ 3 Αρχαιολογικών Χώρων (ΑΧ)

Ο καθορισμός των περιοχών αυτών αποσκοπεί στην προστασία των αρχαιολογικών χώρων και της πολιτιστικής κληρονομιάς. Οι εντοπισμένοι αρχαιολογικοί χώροι στο Δήμο Ζερβοχωρίων βρίσκονται στη βόρεια πλευρά του Δήμου και είναι οι εξής:

1. «Λιάσκοβα τούμπα» - Τράπεζα προϊστορικών χρόνων, στο Δ.Δ. Γεροπλατάνου, βόρεια του οικισμού.
2. «Αγία Παρασκευή» - τέσσερις οικισμοί προϊστορικών και ιστορικών χρόνων στο Δ.Δ. Κρήμνης.
3. «Πλατανοχώρι» - οικισμός ιστορικών χρόνων στο Δ.Δ. Μαραθούσσας, στο συνοικισμό του Πλατανοχωρίου.
4. «Ηλιότοπος» - εκτεταμένος νεολιθικός οικισμός επίσης στο συνοικισμό του Πλατανοχωρίου.
5. Τούμπα επί τραπέζης ιστορικών χρόνων στο Δ.Δ. Μαραθούσσας, βόρεια του ομώνυμου οικισμού.

Από τους παραπάνω αρχαιολογικούς χώρους, μόνο για τον υπ' αρίθμ. 2 έχει ξεκινήσει η διαδικασία οριοθέτησής του ως ενιαίο σύνολο, ενώ κανένας δεν είναι κηρυγμένος.

Οι χώροι αυτοί προστατεύονται βάσει των διατάξεων του Ν. 3028/28.06.2002 «για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς», άρθρα 10 - 30.

Ειδικότερα, λόγω του ότι όλοι οι παραπάνω αρχαιολογικοί χώροι δεν έχουν κηρυχθεί, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 12, παρ. 2 του παραπάνω Νόμου, περί προσωρινής οριοθέτησης και για κάθε δραστηριότητα που θα εμπίπτει στους παραπάνω αρχαιολογικούς χώρους θα πρέπει να γνωμοδοτεί η αρμόδια Αρχαιολογική Υπηρεσία.

Όλες οι περιοχές εμπίπτουν εντός του ορίου της Γ΄ Ζώνης της ΚΥΑ 6919/2004 όπως αυτή τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 39542/12.08.2008 (ΦΕΚ 441/τ. ΑΑΠ/09.10.2008) ενώ οι ρυθμίσεις και περιορισμοί των παραπάνω διατάξεων κατισχύουν του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ εφόσον είναι αυστηρότερες.

Έως την κήρυξη, την οριοθέτηση και τον καθορισμό Ζώνης Προστασίας Α ή Β, επιτρέπονται, με την επιφύλαξη τυχόν δεσμεύσεων που προκύπτουν από τον Ν. 3028/02/ΦΕΚ/153/28.06.02 και της λοιπής νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και της πολι-

τιστικής κληρονομιάς όπως εκάστοτε ισχύει, και των ενδεχόμενων ζωνών ειδικότερων όρων, οι ακόλουθες χρήσεις:

● Υφισταμένες αγροτικές δραστηριότητες χωρίς επέκταση της γεωργικής γης, ανόρυξη φρεατίων, βαθειά άροση. Δεν επιτρέπονται άλλα κτίσματα εκτός από αγροτικές αποθήκες οριζόντιου τύπου

● Κατοικία

● Αρχαιολογικές εργασίες, εργασίες προστασίας, αναστήλωσης, συντήρησης και αποκατάστασης μνημείων, διατηρητέων κτισμάτων

● Πολιτιστικές δραστηριότητες, δημόσιοι χώροι συνάθροισης κοινού και κτίσματα - υποδομές ανάδειξης του αρχαιολογικού χώρου και εξυπηρέτησης του κοινού

● Απαγορεύονται οι υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης - εμπορίας οικοδομικών υλικών

2.2.4 Ζώνες Ρεμάτων

Περιλαμβάνονται όλα τα ρέματα εκτός ορίων οικισμών, που διέρχονται από τα διοικητικά όρια του Δήμου Ζερβοχωρίων. Για τις ζώνες των ρεμάτων δεν έχει πραγματοποιηθεί μέχρι σήμερα οποιαδήποτε οριοθέτηση. Ως περιοχή προστασίας ορίζεται αρχικά ζώνη 20 μέτρων εκατέρωθεν του κάθε ρέματος μέχρι την ακριβή οριοθέτηση αυτών. Εντός των ορίων των ζωνών αυτών απαγορεύεται κάθε δόμηση. Ιδιοκτησίες εκατέρωθεν της κοίτης των ρεμάτων δομούνται σύμφωνα με τις ειδικότερες προβλέψεις του ΣΧΟΟΑΠ ανάλογα με τον χαρακτηρισμό χρήσης της περιοχής που ανήκουν και με τους ειδικούς όρους που αναφέρονται σε αυτές, μόνο μετά από την οριοθέτηση των ρεμάτων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στις περιοχές ρεμάτων εντός των περιοχών επέκτασης οικισμών, τα ρέματα οφείλουν να οριοθετηθούν και να εξαιρεθούν της πολεοδόμησης από τις πολεοδομικές μελέτες που θα εκπονηθούν.

2.3 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΠΔ)

Ως Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης ορίζονται για την περιοχή μελέτης οι γεωργικές εκτάσεις που αποτελούν στην πλειοψηφία τους μη αρδευόμενη γη. Αν και στην πλειοψηφία τους είναι διάσπαρτες εξαιτίας του ανάγλυφου της περιοχής και της ύπαρξης εκτεταμένων δασικών εκτάσεων, εντούτοις υπάρχει δυνατότητα ομαδοποίησης, με ομοιογενή γεωργική χρήση, σε αρκετές περιοχές του Δήμου (ειδικά κοντά στους οικισμούς). Γεγονός είναι ότι οι γεωργικές περιοχές εντοπίζονται κυρίως στις κεντρικές περιοχές του Δήμου με δύο άξονες ανάπτυξης προς τη βόρεια και δυτική πλευρά. Η ΠΕΠΔ λοιπής γεωργικής γης διακρίνεται σε δύο υποπεριοχές με κριτήριο την ένταξη ή μη της περιοχής στη Γ΄ Ζώνη προστασίας του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας - Βόλβης και Μακεδονικών Τεμπών.

Η γεωργική γη κύριας χρήσης σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας υπηρεσίας (Ν.Ε.ΧΩ.Π. Χαλκιδικής) εντοπίζεται σε μικρής έκτασης περιοχή στην δυτική πλευρά του Δήμου (η ίδια περιοχή συνεχίζει στο γειτονικό Δήμο Πολυγύρου).

2.3.1 ΠΕΠΔ 1 Λοιπή Γεωργική Γη (ΛΓΓ)

ΠΕΠΔ 1.1 Λοιπή Γεωργική Γη στη Γ΄ Ζώνη προστασίας του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας-Βόλβης και Μακεδονικών Τεμπών.

Αφορά τις περιοχές λοιπής γεωργικής γης που βρίσκονται στη Γ΄ Ζώνη προστασίας του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας - Βόλβης και Μακεδονικών Τεμπών. Για την περιοχή αυτή ισχύουν οι όροι και περιορισμοί σύμφωνα με την ΚΥΑ 6919/11.02.2004 (ΦΕΚ 248/Δ΄/05.03.2004) όπως αυτή τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 39542/12.08.2008 (ΦΕΚ 441/τ. ΑΑΠ/09.10.2008).

ΠΕΠΔ 1.2 Λοιπή Γεωργική Γη στην υπόλοιπη έκταση του Δήμου πλην των περιοχών προστασίας της φύσης και περιβαλλοντικού ελέγχου του όρους Χολομώντα.

Αφορά τις περιοχές λοιπής γεωργικής γης που βρίσκονται στο υπόλοιπο τμήμα του Δήμου πλην των περιοχών προστασίας της φύσης και περιβαλλοντικού ελέγχου του όρους Χολομώντα. Σε περίπτωση θεσμοθέτησης της ΕΠΜ ισχύουν οι αντίστοιχες ρυθμίσεις και περιορισμοί της, οι οποίες κατισχύουν του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ εφόσον είναι αυστηρότερες.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι:

1. Κτίρια, υποδομές και εγκαταστάσεις αγροτικής παραγωγής
2. Κατοικία
3. Βιομηχανικές-βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
4. Κτίρια και εγκαταστάσεις αναψυχής - διασκέδασης (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης, εγκαταστάσεις υπαίθριας αναψυχής, λοιπές εγκαταστάσεις αναψυχής)
5. Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου (κατά μήκος της Ε.Ο. και των επαρχιακών οδών)
6. Τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις, ήτοι:
7. Τουριστικά καταλύματα δυναμικότητας μέχρι εκατό (100) κλινών, για την ανάπτυξη του αγροτουρισμού
8. Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις και παιδικές εξοχές
9. Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής
10. Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής
11. Καταστήματα (συμπεριλαμβανομένων υπεραγορών και πολυκαταστημάτων
12. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
13. Κτίρια-εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, αποθήκευσης χαμηλής όχλησης και διαμετακόμισης.

Όροι και περιορισμοί δόμησης

● Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, και τους περιορισμούς, τις προϋποθέσεις, τις γενικές και ειδικές διατάξεις του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ.

● Ισχύουν οι παρεκκλίσεις για την αρτιότητα της εκτός σχεδίου δόμησης.

2.3.2 ΠΕΠΔ 2 Γεωργική Γη Κύριας Χρήσης (ΓΓΚΧ)

Πρόκειται για περιοχή γεωργικής γης κύριας χρήσης σύμφωνα με την αρμόδια υπηρεσία (ΝΕΧΩΠ Χαλκιδικής). Για την περιοχή αυτή επιτρέπονται τα παρακάτω:

1. Κατοικία
2. Κατοικία Οικιστικού Προγράμματος Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας
3. Κτίρια, υποδομές, εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια γεωργικής παραγωγής.
4. Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης, συναφείς με την παραγωγή του πρωτογενούς τομέα της περιοχής
5. Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου
6. Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής

Ενώ δεν επιτρέπονται:

1. η χωροθέτηση τουριστικών μονάδων και

2. οι λοιπές δραστηριότητες του τριτογενή τομέα παραγωγής

Η περιοχή βρίσκεται εξ' ολοκλήρου στη Γ΄ Ζώνη της ΚΥΑ 6919/11.02.2004 (ΦΕΚ 248/Δ΄/05.03.2004) όπως αυτή τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 39542/12.08.2008 (ΦΕΚ 441/τ. ΑΑΠ/09.10.2008) ενώ κατισχύουν οι όροι και περιορισμοί της ΚΥΑ σε περίπτωση που είναι αυστηρότεροι των παραπάνω.

2.4 ΠΕΡΙΟΧΗ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (ΠΟΑΠΔ) – ΒΙΟΠΑ

Οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) αποτελούν εκτάσεις πρόσφορες για εγκατάσταση και ανάπτυξη δραστηριοτήτων σε όλους τους τομείς παραγωγικής δραστηριότητας (πρωτογενής, δευτερογενής, τριτογενής), καθώς και στην ανάπτυξη επιχειρηματικότητας πειραματικού χαρακτήρα. Ταυτόχρονα είναι δυνατή η διάκριση και εξειδίκευση των περιοχών αυτών χρησιμοποιώντας ως κριτήριο τον τομέα παραγωγής με τον οποίο σχετίζονται, τον προορισμό λειτουργίας αλλά και την απαγόρευση η όχι άλλων χρήσεων και δραστηριοτήτων παράλληλα με τη βασική χρήση. Για κάθε τομέα παραγωγικής δραστηριότητας η ανάπτυξη ΠΟΑΠΔ απαιτεί διαφορετική αντιμετώπιση λόγω των ιδιαιτεροτήτων που είναι δυνατό να παρουσιάζει κάθε περίπτωση (βλ. ΝΟΜΟΣ 2742/99, ΑΡΘΡΟ 10). Η δημιουργία ΠΟΑΠΔ προϋποθέτει τη σύσταση φορέα οποιασδήποτε νομικής μορφής.

Στο Δήμο Ζερβοχωρίων υπάρχει θεσμοθετημένο ΒΙΟΠΑ, έργο για το οποίο υπάρχει άδεια χωροθέτησης και έγκριση λειτουργίας. Το ΒΙΟΠΑ βρίσκεται στον οικισμό Πλατανοχώρι σε μια απόσταση 60 χλμ. ανατολικά της Θεσσαλονίκης (ανάμεσα στους οδικούς άξονες Θεσσαλονίκης – Αρναίας – Ιερισσού και Θεσσαλονίκης-Καβάλας) 30 χλμ. από τη Γαλάτιστα και 20 χλμ. από τον Πολύγυρο.

Το ΒΙΟΠΑ οριοθετείται σε έκταση 106,26 στρέμματα στα όρια του Δήμου Ζερβοχωρίων του Νομού Χαλκιδικής για την εγκατάσταση και μετεγκατάσταση βιοτεχνιών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν. 2545/97, ΦΕΚ 254/Α΄/97 (με εξαίρεση τις δραστηριότητες που παράγουν απόβλητα από την παραγωγική του δραστηριότητα).

Φορέας ίδρυσης του Βιοτεχνικού Πάρκου ορίζεται η Αναπτυξιακή Εταιρία Χαλκιδικής (ΑΝ.ΕΤ.ΧΑ) Α.Ε. Αυτό σημαίνει ότι καλύπτονται πλήρως οι απαιτήσεις εισφοράς γης για την δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 30% της έκτασης του ΒΙΟΠΑ.

Το ειδικό θεσμικό πλαίσιο που καλύπτει την ίδρυση και λειτουργία του ΒΙΟΠΑ Ζερβοχωρίων είναι το παρακάτω:

1. ΚΥΑ 7367/501/00 (ΦΕΚ 449/Β΄/04.04.00) «Καθορισμός του Φορέα, της θέσης, της έκτασης και των ορίων του Βιοτεχνικού Πάρκου (ΒΙΟΠΑ) Ζερβοχωρίων Νομού Χαλκιδικής, εκτάσεως 106 στρεμμάτων περίπου, στα διοικητικά όρια του Δήμου Ζερβοχωρίων του Νομού Χαλκιδικής».

2. Απόφ. Γ.Γ. Π.Κ.Μ. 5478/02 (ΦΕΚ 70/Δ΄/08.02.02) «Έγκριση της Πολεοδομικής μελέτης του ΒΙΟΠΑ Ζερβοχωρίων του Δήμου Ζερβοχωρίων Νομού Χαλκιδικής».

3. ΚΥΑ 14725/805/03 (ΦΕΚ 1237/Β΄/01.09.03) «Καθορισμός του Φορέα, της θέσης, της έκτασης και των ορίων του Βιοτεχνικού Πάρκου (ΒΙΟΠΑ) Ζερβοχωρίων Νομού Χαλκιδικής, έγκριση του Φορέα ΒΕΠΕ και της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ΒΙΟΠΑ.

4. Υ.Α. Φ/Α/76/25858/11/05 (ΦΕΚ 484/Β΄/13.04.05) «Έγκριση Κανονισμού Λειτουργίας του Βιοτεχνικού Πάρκου Ζερβοχωρίων Χαλκιδικής (ΒΙΟΠΑ).

5. ΚΥΑ Φ/Α.7/4389/399/07 (ΦΕΚ 882/Β΄/05.06.07) «Τροποποίηση της κοινής υπουργικής Απόφ-14725/805/06.08.03 καθορισμού του Φορέα, της θέσης, της έκτασης και των ορίων του Βιοτεχνικού Πάρκου (ΒΙΟΠΑ) Ζερβοχωρίων Νομού Χαλκιδικής, έγκρισης του Φορέα ΒΕΠΕ και της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ΒΙΟΠΑ».

6. Υ.Α. Φ/Α/76/6172/677/27.04.09 (ΦΕΚ 885/Β΄/12.05.09) «Έκδοση διαπιστωτικής απόφασης για την ολοκλήρωση των έργων υποδομής και την δυνατότητα λειτουργίας του Βιοτεχνικού Πάρκου (ΒΙΟΠΑ) Ζερβοχωρίων Χαλκιδικής».

Το ΒΙΟΠΑ μέχρι σήμερα λειτουργεί με μικρό αριθμό επιχειρήσεων και υπάρχουν πάρα πολλά διαθέσιμα οικόπεδα για ενοικίαση ή αγορά. Η εγκατάσταση επιχείρησης στο ΒΙΟΠΑ Ζερβοχωρίων μπορεί επίσης να επιδοτηθεί μέσω ΕΣΠΑ και Προγράμματος Αγροτικής Ανάπτυξης «Αλέξανδρος Μπαλτατζής» 2007 – 2013 (κυρίως μέσω ΟΠΑΑΧ) στα οποία η ΑΝΕΤΧΑ ως φορέας του ΒΙΟΠΑ μπορεί να διαδραματίσει ενδιάμεσο ρόλο και να υποβοηθήσει στη διαδικασία.

Η υπάρχουσα δυναμική της βιοτεχνικής δραστηριότητας στην ευρύτερη περιοχή και η γενικότερη ύφεση που παρουσιάζεται στον τομέα, σε συνδυασμό με τη μικρή καταληφθείσα γη ανάπτυξης βιοτεχνικών δραστηριοτήτων στο ΒΙΟΠΑ Ζερβοχωρίων δε δικαιολογούν τη διάθεση περαιτέρω γης για παρόμοιους σκοπούς. Επομένως, το ΒΙΟΠΑ Ζερβοχωρίων οριοθετείται ως ΠΟΑΠΔ Δευτερογενούς Τομέα χαμηλής και μέσης όχλησης με όρους και περιορισμούς σύμφωνα με το υφιστάμενο ειδικό θεσμικό πλαίσιο που το διέπει:

- Ως προς τα στοιχεία χωροθέτησης και το φορέα ίδρυσης του ΒΙΟΠΑ, η ΚΥΑ 7367/501/00 (ΦΕΚ 449/Β΄/04.04.00).
- Ως προς το πολεοδομικό σχέδιο και πολεοδομικό κανονισμό, η Απόφ. Γ.Γ. ΠΚΜ 5478/02 (ΦΕΚ 70/Δ΄/08.02.02).
- Ως προς τον καθορισμό περιβαλλοντικών όρων για την ίδρυση και λειτουργία και τις επιτρεπόμενες χρήσεις καθώς και λοιπά στοιχεία, η ΚΥΑ 14725/805/03 (ΦΕΚ 1237/Β΄/01.09.03) όπως αυτή τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ Φ/Α.7/4389/399/07 (ΦΕΚ 882/Β΄/05.06.07).
- Ως προς τον κανονισμό λειτουργίας του, η Υ.Α. Φ/Α/76/25858/11/05 (ΦΕΚ 484/Β΄/13.04.05).

2.5 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΩΡΙΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ (ΠΕΧΠ)

Ως Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) ορίζονται με υπουργική απόφαση περιοχές σε παραμεθόριες ζώνες με σημαντικά προβλήματα, περιοχές με μειονεκτικά χαρακτηριστικά, περιοχές έκτακτων αναγκών και τέλος περιοχές που υφίστανται επιπτώσεις λόγω συγκεκριμένων έργων. Γενικότερα οι ΠΕΧΠ αποτελούν περιοχές με ειδικότερα προβλήματα χωρικής ανάπτυξης που απαιτούν συγκεκριμένο σχεδιασμό και ρύθμιση.

Οι αποφάσεις του υπουργείου ΠΕ.Κ.Α. καθορίζουν την οριοθέτηση των περιοχών αυτών καθώς και όλες τις λεπτομέρειες που αφορούν την ανάπτυξη, ενίσχυση

και γενικότερη διαχείρισή τους. Ταυτόχρονα μπορεί να θεσπίζονται καθεστώτα ειδικής οικονομικής ενίσχυσης εφόσον έχει προηγηθεί η σχετική κατάρτιση μελέτης σκοπιμότητας που αφορά τις προϋποθέσεις και τους όρους των οικονομικών ενισχύσεων. Επίσης είναι δυνατό να καθορίζεται και η επιβολή ανταποδοτικών τελών στις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται μέσα στις περιοχές ενώ οι λεπτομέρειες που αφορούν τα τέλη συνυπογράφονται από το υπουργείο οικονομικών.

Ο χαρακτηρισμός μιας περιοχής ως ΠΕΧΠ πραγματοποιείται με ειδική χωροταξική μελέτη του ΥΠΕΚΑ το οποίο και παρέχει τις κατευθύνσεις και τους ειδικούς όρους που συνοδεύουν τη συγκεκριμένη περιοχή. Η παρακολούθηση και αξιολόγηση των κατευθύνσεων αυτών ρυθμίζεται με διετή έκθεση αποτίμησης των μέτρων εφαρμογής και των γενικότερων όρων ενώ είναι δυνατή η μεταβολή της εφόσον κριθεί αναγκαίο από τα πορίσματα της παραπάνω έκθεσης (περιπτώσεις δυσλειτουργιών και άλλων σημαντικών προβλημάτων). Τέλος για περιοχές στις οποίες δεν έχουν εγκριθεί ειδικά περιφερειακά πλαίσια χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης, ο καθορισμός και η οριοθέτηση τους πραγματοποιείται μετά από στάθμιση διαθέσιμων στοιχείων από ήδη υπάρχουσες μελέτες και αναπτυξιακά προγράμματα.

Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων στο Δήμο Ζερβοχωρίων (ΠΕΧΠ, βλ. άρθρο 11 του Ν. 2742/1999, βλ. επίσης κεφ. 3.9.2 στο ΠΠΧΣΑΑ ΚΜ) μπορεί να προταθεί στην περιοχή του Χολομώντα (ως «γεωγραφικά απομονωμένη περιοχή» με «ευαίσθητο οικοσύστημα με αξιόλογα στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος», με «εξαιρετικής σημασίας δασικούς πόρους» ΠΠΧΣΑΑ ΚΜ, ό.π., βλ. επίσης άρθρο 11, 1.β). Η περιοχή αυτή θα περιλαμβάνει τους οικισμούς Παλαιοχώρας, Ριζών και Γεροπλατάνου με τα αξιόλογα στοιχεία παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και την προστατευόμενη περιοχή του Χολομώντα για την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού, ως κατηγορία χρήσεων του χώρου.

Σύμφωνα με τη θεώρηση του «Περιφερειακού Πλαισίου Κεντρικής Μακεδονίας» η ΠΕΧΠ μπορεί να αποτελέσει για όλο το Δήμο Ζερβοχωρίων ένα Ολοκληρωμένο Πρόγραμμα Ανάπτυξης του Αγροτικού Χώρου.

2.6 ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

2.6.1 Μεταφορικό δίκτυο – Κυκλοφοριακές Ρυθμίσεις

Το μεταφορικό δίκτυο στην περιοχή μελέτης περιορίζεται στο οδικό δίκτυο ενώ όλοι οι δρόμοι του Εθνικού και Επαρχιακού δικτύου διασχίζουν τους οικισμούς και επομένως δημιουργούνται προβλήματα διαμόρφωσης κόμβων, κυκλοφορίας κλπ.

Το οδικό δίκτυο παρουσιάζει τα παρακάτω χαρακτηριστικά, σύμφωνα με την ακόλουθη λειτουργική και διοικητική κατάταξη.

Ο Δήμος Ζερβοχωρίων συνδέεται μ' ένα οδικό δίκτυο Εθνικών, Επαρχιακών και Δημοτικών (και Διαδημοτικών) δρόμων, καθώς επίσης με Δασικούς και Αγροτικούς δρόμους.

Η κατάταξη των Εθνικών Οδών (ΕΟ) γίνεται σήμερα στο Εθνικό Οδικό Δίκτυο κατά: Βασικό (πρωτεύον), Δευτερεύον και Τριτεύον (βλ. ΔΜΕΟ «Κατάταξη Εθνικών Οδών περιφερειακών Αττικής, Στερεάς Ελλάδας, Θεσσαλίας, Ηπείρου, Μακεδονίας και Θράκης σε Βασικό (Πρωτεύον), Δευτερεύον και Τριτεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο» ΦΕΚ 30 Β΄ της 19/01/1996 (Απόφ. ΔΜΕΟ/ε/Ο/1308/95). Επίσης το Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο κατατάσσεται σε Πρωτεύον και Δευτερεύον.

Την περιοχή του Δήμου διασχίζει η Εθνική Οδός (Ε.Ο.) 16 «Θεσσαλονίκη - Γαλάτιστα - Άγιος Πρόδρομος – Αρναία – Παλαιοχώριο – Στρατόνι - Ιερισσός», η οποία εντάσσεται στο Δευτερεύον Εθνικό Δίκτυο (απόφαση ΔΜΕΟ/ε/0/1308/15.12.1995). Επίσης ο Επαρχιακός Δρόμος 12 στο τμήμα «Παλαιοχώρα - Μαραθούσσα προς Απολλωνία», ο οποίος εντάσσεται στο Πρωτεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο (απόφαση ΔΜΕΟ/ε/0/266/09.03.1995) και με την ίδια απόφαση ο Επαρχιακός Δρόμος «Σανά - Γεροπλάτανος» στο Δευτερεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο».

Σύμφωνα με τον «Οδικό Χάρτη Ν. Χαλκιδικής Εθνικού και Επαρχιακού Δικτύου» (της ΔΤΥ Ν. Χαλκιδικής, α.π. 14/4106/03.09.2004) στην περιοχή του Δήμου υπάρχει και η κοινοτική οδός η οποία συνδέει (μέσω της Επαρχιακής Οδού «Παλαιοχώρα - Μαραθούσσα προς Απολλωνία») τους οικισμούς Κρήμνη, Πλατανοχώρι και Μαραθούσσα.

Τέλος υπάρχουν μια σειρά δημοτικών δρόμων, καθώς επίσης δασικών και αγροτικών δρόμων.

2.6.2 Ενέργεια

Σχετικά με το δίκτυο ηλεκτροδότησης η περιοχή τροφοδοτείται επαρκώς από δυο διαφορετικούς υποσταθμούς της ΔΕΗ. Τα ΔΔ Ριζών, Παλαιοχώρας και Γεροπλατάνου ηλεκτροδοτούνται από τον υποσταθμό του Βάβδου που τροφοδοτεί την ευρύτερη επαρχία Πολυγύρου ενώ τα υπόλοιπα δημοτικά διαμερίσματα από τον υποσταθμό που τροφοδοτεί την Δυτική Θεσσαλονίκη.

Στην περιοχή του Δήμου δεν υπάρχει προγραμματισμός για ανάπτυξη υποδομών φυσικού αερίου.

Ενθαρρύνεται η ανάπτυξη υποδομών για την εκμετάλλευση των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.) σύμφωνα με τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό και την κατά περίπτωση εκάστοτε σχετική νομοθεσία.

2.6.3 Τηλεπικοινωνίες

Το δίκτυο του ΟΤΕ είναι υπόγειο μέσα στους οικισμούς και υπέργειο διερχόμενο κατά μήκος των οδικών αρτηριών του Δήμου και τροφοδοτείται από το μεγάλο κέντρο παροχών του Πολυγύρου. Από 'κει διανέμεται σε δύο μικρότερα κέντρα παροχών στα ΔΔ Ριζών και στο ΔΔ Κρήμνης τα οποία υποστηρίζουν παροχές απλές (PSTN) και ISDN. Γενικότερα ο Δήμος Ζερβοχωρίων δεσμεύει πολύ μικρό ποσοστό από τις εγκατεστημένες παροχές που έχει επενδύσει ο ΟΤΕ. Αυτό οφείλεται λογικά στο μικρό μέγεθος του πληθυσμού και στο γεγονός αρκετές κατοικίες είναι εξοχικές ή δεύτερες κατοικίες. Επομένως, η τηλεπικοινωνιακή κάλυψη κρίνεται επαρκής.

Δεν υπάρχει ακόμα, αν και προγραμματίζεται η ολοκλήρωση των δικτύων ADSL στο Δήμο. Σημαντικό θα ήταν και η διεύρυνση της ανάπτυξης υποδομών ευρυζωνικού δικτύου με χρήση σύγχρονων τεχνολογιών σε όλους τους οικισμούς και η ανάπτυξη ασύρματης δικτύωσης (WI-FI spots) που θα καλύπτει καταρχήν τους οικισμούς Παλαιοχώρα, Ριζά και Γεροπλάτανο.

2.6.4 Ύδρευση

Η υδροδότηση των οικισμών γίνεται από πηγές που παρουσιάζονται στα ρέματα της περιοχής αλλά και γεωτρήσεις οι οποίες ανορύχθησαν για την κάλυψη των υδρευτικών αναγκών. Η εξασφάλιση επαρκών ποσοτήτων νερού είναι επομένως εξασφαλισμένη.

Παρόλα αυτά, για την αντιμετώπιση πιθανών μελλοντικών προβλημάτων που αφορούν στην υδροδότηση, προτείνεται να διερευνηθούν εφεδρικές γεωτρήσεις ύδρευσης.

2.6.5 Αποχέτευση και επεξεργασία λυμάτων

Οι οικισμοί του Δήμου Ζερβοχωρίων (εκτός της Μαραθούσσας) διαθέτουν αποχετευτικά δίκτυα, των οποίων τα λύματα διοχετεύονται στα δευτερεύοντα ρέματα ή κλάδους αυτών που αναπτύσσονται στην περιοχή, χωρίς επεξεργασία. Ο οικισμός Μαραθούσσας εξυπηρετείται με βόθρους.

Ο παραπάνω τρόπος διάθεσης των λυμάτων δηλαδή η ανεπεξέργαστη διοχέτευσή τους στα παρακείμενα ρέματα ή χρήση σηπτικών βόθρων δημιουργεί αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, στα υπόγεια αλλά και στα επιφανειακά νερά τα οποία έχουν ως τελικό αποδέκτη την λίμνη Βόλβη, η οποία αποτελεί ευαίσθητο οικοσύστημα υψηλής οικολογικής αξίας.

Η επίλυση του προβλήματος θα επιτευχθεί με την κατασκευή μονάδας βιολογικού καθαρισμού που χωροθετείται στα όρια των ΔΔ Ριζών και Παλαιοχώρας (βλέπε χάρτη Π2) και θα εξυπηρετεί τους οικισμούς Παλαιοχώρα και Ριζά με δυνατότητα μελλοντικής σύνδεσης του Γεροπλατάνου.

Για την ολοκληρωμένη αντιμετώπιση του προβλήματος θα πρέπει να αναπτυχθεί αποχετευτικό δίκτυο στη Μαραθούσσα και στις περιοχές των προτεινόμενων επεκτάσεων καθώς και εναλλακτικές μεθόδους διαχείρισης λυμάτων στους οικισμούς που δε θα συνδεθούν με την ΕΕΛ του Δήμου.

2.6.6 Απορρίμματα

Η διαχείριση των απορριμμάτων γίνεται με ευθύνη του Δήμου. Η συλλογή αυτών γίνεται με απορριμματοφόρο όχημα ενώ η διάθεσή τους γίνεται πλέον στο ΧΥΤΑ Πολυγύρου.

Θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα για την περιβαλλοντική και αισθητική αποκατάσταση του προηγούμενου χώρου ανεξέλεγκτης απόθεσης των απορριμμάτων (Βαμβακιές) και της ευρύτερης περιοχής που ο χώρος αυτός επηρέαζε με τη λειτουργία του (τα απορρίμματα αποθέτονταν στην αρχή ρέματος περιοδικής ροής, το οποίο συμβάλει στο ρέμα «Λιβαδάκι». Τα πρανή του ρέματος έχουν υποστεί κατά βάθος διάβρωση, έχουν μεγάλη κλίση και ύψος, ενώ εκδηλώνονται και κατολισθήσεις με αποτέλεσμα στην διάρκεια του έτους να έχουμε υποχώρηση του φρυδιού των πρανών).

Θα πρέπει επίσης να ληφθεί μέριμνα για την απορρύπανση της περιοχής παραπλεύρως των ρεμάτων, στην περιοχή Γεροπλατάνου και Ριζών, σε μικρή απόσταση από τους οικισμούς διότι κατά την διάρκεια εξέτασης της περιοχής παρατηρήθηκε ανεξέλεγκτη απόρριψη απορριμμάτων.

2.6.7 Ασφάλεια και Προστασία

Την έκταση του Δήμου διατρέχουν τρία βασικά υδατορέματα: αυτό του Μεγάλου Ρέματος, του Μικρού Ρέματος (το οποίο μπορεί να θεωρηθεί βασικός κλάδος του Μεγάλου ρέματος και το οποίο συμβάλει στο Μεγάλο Ρέμα εκτός των ορίων του Δήμου) και του Ρέματος Χολομώντας.

Τα παραπάνω ρέματα παρουσιάζουν μόνιμη ροή, τροφοδοτούμενα από τις παροχές των πηγών που εμφανίζονται στη διαδρομή τους αλλά και από δευτερεύοντα ρέματα που συμβάλουν σ' αυτά, και απολήγουν βόρεια στην λίμνη Βόλβη.

Οι περιοχές πλησίον των ρεμάτων, λόγω των μεγάλων κλίσεων που εμφανίζονται στα πρανή αυτών αλλά και της γεωλογικής σύστασης του εδάφους, δεν θεωρούνται κατάλληλες για δόμηση και αυτό έχει ληφθεί υπόψη στην εκτίμηση της γεωλογικής καταλληλότητας.

Για μεγαλύτερη προστασία, θα πρέπει να γίνουν μελέτες διευθέτησης - οριοθέτησης των ρεμάτων με προσδιορισμό των απαραίτητων τεχνικών - αντιπλημμυρικών έργων και παρεμβάσεων.

Στο επίπεδο της αντιπυρικής προστασίας, δεν εντοπίστηκαν ιδιαίτερα προβλήματα. Η περιοχή του Δήμου παρουσιάζει ευαίσθητες ζώνες εμφάνισης πυρκαγιάς (ιδιαίτερα το προστατευτικό δάσος Ριζών - Παλαιοχώρας) το οποίο όμως προστατεύεται ικανοποιητικά ενώ η προτεινόμενη δημιουργία του Πυροσβεστικού Σταθμού στη συμβολή της Εθνικής Οδού 16 με την Επαρχιακή Οδό 12 Παλαιοχώρα - Μαραθούσσα προς Απολλωνία θα δημιουργήσει ασφαλέστερες συνθήκες στην περιοχή.

2.7 ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Στο σύνολο της έκτασης του Δήμου Ζερβοχωρίων που βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, όπως παρουσιάζεται στο Χάρτη Π.2., ισχύουν οι ακόλουθοι γενικοί όροι και περιορισμοί:

1. Περιοχές προστασίας

Ο καθορισμός και η τροποποίηση ορίων αρχαιολογικών χώρων, μνημείων και των ζωνών προστασίας τους, ιστορικών τόπων, περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δασών, δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων, ορίων ρεμάτων, καταφυγίων θηραμάτων και περιοχών προστασίας της φύσης (Ν. 1650/1986) και γενικά προστατευόμενων περιοχών φυσικού και πολιτισμικού περιβάλλοντος ρυθμίζονται από τις εκάστοτε ισχύουσες κείμενες διατάξεις. Οι προβλεπόμενοι όροι, περιορισμοί και ρυθμίσεις τους κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ εφόσον είναι αυστηρότεροι.

2. Περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος

Για τη δόμηση και τις διαμορφώσεις στον περιβάλλοντα χώρο των μνημείων και εντός της ζώνης προστασίας τους θα πρέπει να εγκρίνονται οι επί μέρους μελέτες από την αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων, προκειμένου να παρακολουθεί την πορεία των εργασιών και εφόσον κρίνεται απαραίτητο η υλοποίηση των έργων και παρεμβάσεων θα πρέπει να εγκρίνεται από τα αρμόδια Συμβούλια του ΥΠ.ΠΟ. σύμφωνα με τον Ν. 3028/2002. Γενικότερα οι επιτρεπόμενες χρήσεις σε ακτίνα 300μ. από εντοπισμένο αρχαιολογικό χώρο θα έχουν ως προϋπόθεση την σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας και θα τηρούνται οι διατάξεις της κείμενης αρχαιολογικής νομοθεσίας. Για οποιαδήποτε διαμόρφωση ή επέμβαση σε αρχαιολογικούς χώρους ή μνημεία προστατευόμενα από το ΥΠ.ΠΟ. ή εντός των Αρχαιολογικών ζωνών, απαιτείται η έγκριση των αρμόδιων οργάνων του ΥΠ.ΠΟ. Εφόσον κατά την παρακολούθηση των εργασιών σε αρχαιολογικούς χώρους προκύπτουν αρχαιότητες, θα πρέπει να ενημερώνεται και να γνωμοδοτεί η αρμόδια αρχαιολογική υπηρεσία, σύμφωνα με την κείμενη αρχαιολογική νομοθεσία.

3. Περιοχές που εμπίπτουν στην ζώνη επιρροής της ΚΥΑ 6919/2004 όπως αυτή τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 39542/2008:

Για όλα τα τμήματα των περιοχών ΠΕΠΔ και ΠΕΠ που εμπίπτουν εντός του ορίου της Γ΄ Ζώνης προστασίας των λιμνών Κορώνειας - Βόλβης, ισχύουν οι αντίστοιχες ρυθμίσεις και περιορισμοί της ΚΥΑ, δηλαδή από τις

προβλεπόμενες στις ΠΕΠ, ΠΕΠΔ χρήσεις επιτρέπονται μόνο όσες από τις χρήσεις αυτές επιτρέπει η ΚΥΑ και με τους σχετικούς περιορισμούς της εφόσον αυτοί είναι αυστηρότεροι των διατάξεων του παρόντος καθώς και οι σχετικές απαγορεύσεις.

4. Περιοχές που εμπίπτουν στην ΕΠΜ Χολομώντα

Σε κάθε περίπτωση, για όλες τις χρήσεις ΠΕΠΔ και ΠΕΠ θα κατισχύουν τυχόν αυστηρότερες ρυθμίσεις της ΕΠΜ Χολομώντα όταν και εφόσον θεσμοθετηθεί.

5. Περιοχές που εμπίπτουν στην ισχύ των Διαταγμάτων Χαλκιδικής

Ομοίως, για όλες τις χρήσεις ΠΕΠΔ και ΠΕΠ θα κατισχύουν του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ οι διατάξεις του Διατάγματος Χαλκιδικής (Π.Δ. Της 01/07 - 01/09/1977, ΦΕΚ 290 Δ΄) για την εκτός σχεδίου δόμηση και οι διατάξεις του Π.Δ. 30/06/91 (ΦΕΚ 474/Δ΄/23.07.91) για τις εκτός σχεδίου τουριστικές εγκαταστάσεις εφόσον αυτές είναι αυστηρότερες των διατάξεων του παρόντος.

Ειδικά για τις εκτός σχεδίου τουριστικές εγκαταστάσεις ισχύει ως κατώτατο όριο αρτιότητας τα 10 στρέμματα.

6. Περιοχές δασικού χαρακτήρα

Ο δασικός ή μη χαρακτήρας των εκτάσεων σε όλες τις ζώνες θα εξετάζεται κατά περίπτωση από τις αρμόδιες δασικές υπηρεσίες σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα δασική νομοθεσία, μέχρι να ολοκληρωθεί η διαδικασία σύνταξης των δασικών χαρτών. Δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις που περιλαμβάνονται στις ζώνες ΠΕΠ και ΠΕΠΔ προστατεύονται από την δασική νομοθεσία και για οποιαδήποτε παρέμβαση σε αυτές απαιτείται η προηγούμενη έγκριση της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας και η τήρηση της κείμενης δασικής νομοθεσίας. Τυχόν υφιστάμενοι εντός των προβλεπόμενων επεκτάσεων και των προς πολεοδόμηση περιοχών δασικοί θύλακες μένουν εκτός σχεδίου και προστατεύονται από τη δασική νομοθεσία. Θεσμοθετημένα καταφύγια θηραμάτων διέπονται από την κείμενη νομοθεσία για τις εν λόγω περιοχές.

7. Ρυθμίσεις για εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικών υποδομών:

Σε όλες τις περιοχές ΠΕΠΔ και ΠΕΠ επιτρέπονται, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία και πάντα μετά από τήρηση της διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης: οι εγκαταστάσεις, τα έργα και τα δίκτυα τεχνικών υποδομών, κοινωνικών υποδομών και κοινής ωφέλειας (μεταφορικής υποδομής, ύδρευσης, αποχέτευσης, φυσικού αερίου, συλλογής - μεταφοράς-επεξεργασίας λυμάτων και απορριμμάτων, ΧΥΤΑ (πλην περιοχών ΠΕΠ) και ΕΕΛ, τηλεπικοινωνιών και ενέργειας των Ο.Κ.Ω. και των εταιρειών δημοσίου συμφέροντος, εγκαταστάσεις έρευνας, ερευνητικά και επιστημονικά κέντρα (μετεωρολογικοί και γεωδυναμικοί σταθμοί κλπ) και οι εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν αρχαιολογικούς χώρους) καθώς και τα κατά περίπτωση τοπικά ρυμοτομικά σχέδια. Για τις περιοχές διέλευσης των γραμμών μεταφοράς υψηλής τάσης ισχύουν τα οριζόμενα στην εκάστοτε ισχύουσα για τις εν λόγω γραμμές κείμενη νομοθεσία. Σε όλες τις περιοχές επιτρέπεται η εγκατάσταση αντλητικών εγκαταστάσεων, φρεάτων, υδατοδεξαμενών σύμφωνα με το άρθρο 3 του Π.Δ. 24/05/1985, ΦΕΚ 270/Δ΄/1985, και την κείμενη περιβαλλοντική και λοιπή νομοθεσία, όπως εκάστοτε ισχύει, μετά και τη σύμφωνη γνώμη όλων των κατά περίπτωση συναρμόδιων φορέων (αρχαιολογικές και δασικές υπηρεσίες, κλπ).

8. Ρυθμίσεις για χώρους κοιμητηρίων

Εγκαταστάσεις και κτίσματα υφισταμένων νεκροταφείων μπορούν να συντηρούνται σε όποια ζώνη και εάν βρίσκονται. Η χωροθέτηση κοιμητηρίων επιτρέπεται στις περιοχές ΠΕΠΔ και ΠΕΠ εφόσον τηρούνται οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί κοιμητηρίων και μετά τη σχετική περιβαλλοντική αδειοδότηση. Κατά την πολεοδόμηση των νέων οικιστικών περιοχών καθώς και για κάθε έγκριση ή επέκταση ρυμοτομικού σχεδίου πλησίον κοιμητηρίου απαιτείται η τήρηση των διαδικασιών της κείμενης νομοθεσίας και η απομάκρυνση των υφιστάμενων κοιμητηρίων όπου δεν πληρούνται οι αποστάσεις και λοιπές απαιτούμενες προϋποθέσεις της σχετικής νομοθεσίας.

9. Κατά την πολεοδόμηση των οικισμών και των προβλεπόμενων επεκτάσεων τους καθώς και κατά την πολεοδόμηση των οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων, απαιτείται η εκπόνηση αναλυτικών γεωλογικών μελετών που θα συνταχθούν σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία για τις εν λόγω περιοχές και θα καθορίσουν τους γενικούς όρους, τις προϋποθέσεις και τα αναγκαία έργα καθώς και την εξαίρεση από τη δόμηση ή πολεοδόμηση όλων των ακατάλληλων ζωνών, των ρεμάτων και τυχόν παρακείμενων εκτάσεων δασικής βλάστησης, των περιοχών μεγάλων κλίσεων κλπ.

10. Για όλες τις επιτρεπόμενες εντός των ΠΕΠ και ΠΕΠΔ χρήσεις ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης (Π.Δ. της 24/05/1985, ΦΕΚ 270/Δ΄/31.05.1985) όπως ισχύει, και της λοιπής κείμενης νομοθεσίας, εκτός από τις περιπτώσεις που προβλέπονται αυστηρότερες ρυθμίσεις από το παρόν ΣΧΟΟΑΠ, καθώς και η ειδικότερη για κάθε δραστηριότητα και έργο κείμενη νομοθεσία. Για έργα και δραστηριότητες των οποίων η ίδρυση και λειτουργία υπόκειται σε περιβαλλοντική αδειοδότηση, εφαρμόζονται οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις της περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

11. Ρυθμίσεις για χώρους, κτίρια στάθμευσης

Σε όλες τις περιοχές εκτός ζωνών ΑΧ, ΠΠΦΧ, ΠΠΕΧ επιτρέπονται οι χρήσεις: κτίρια, γήπεδα στάθμευσης, εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς τηρουμένων των οικείων διατάξεων. Απλά γήπεδα στάθμευσης χωρίς κτιριακές εγκαταστάσεις επιτρέπονται και στις ως άνω ζώνες.

12. Ρυθμίσεις για εγκαταστάσεις έρευνας και παραγωγής ήπιων πηγών ενέργειας

Οι εγκαταστάσεις έρευνας και παραγωγής ανανεώσιμων μορφών ενέργειας (ΑΠΕ) καθώς και τα συνοδευτικά έργα αυτών θα χωροθετούνται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις και τους όρους του θεσμοθετημένου Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΦΕΚ 2464/Β΄/03.12.2008) -εξαιρουμένων των περιοχών που ορίζονται ρητά στο ανωτέρω Ειδικό Πλαίσιο- ύστερα από περιβαλλοντική αδειοδότηση και τήρηση της λοιπής ισχύουσας νομοθεσίας, μετά από γνωμοδότηση των κατά περίπτωση συναρμόδιων υπηρεσιών (αρχαιολογικών, δασικών κοκ) και τήρηση των ειδικών και γενικών ρυθμίσεων του Ειδικού Πλαισίου των ΑΠΕ. Εφαρμόζονται επίσης οι κατευθύνσεις και τα γενικά κριτήρια της νομοθεσίας και τυχόν ειδικοί κανονισμοί και πρότυπα που έχουν θεσμοθετηθεί για ορισμένες κατηγορίες έργων και των συνοδευτικών τους υποδομών.

13. Ρυθμίσεις για εγκαταστάσεις κοινωνικού εξοπλισμού

Σε όσες εκτός σχεδίου περιοχές αναφέρεται ότι επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων και εγκαταστάσεων κοινωνικού εξοπλισμού (διοίκησης, εκπαίδευσης, υγείας, πρόνοιας, πολιτισμού, κ.α.) αυτές γίνονται με τοπικά ρυμοτομικά σχέδια και ειδικούς όρους δόμησης σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.

14. Ρυθμίσεις για τα ρέματα

Επιβάλλεται ελάχιστη απόσταση για την ανέγερση κτηρίων οιασδήποτε χρήσης 20,0 μ. από το φρύδι του πρανούς σε όλες τις περιοχές του ΟΤΑ μέχρι την οριοθέτηση τους κατά την κείμενη νομοθεσία. Μετά την οριοθέτηση τους ισχύουν οι ελάχιστες αποστάσεις που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία. Η με την παραπάνω απόσταση των 20μ., ή με την οριοθέτηση των ρεμάτων προκύπτουσα ζώνη θεωρείται περιοχή απόλυτης προστασίας, στην οποία απαγορεύεται κάθε δόμηση σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, με εξαίρεση έργα προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης, τα απολύτως απαραίτητα έργα υποδομής οργανισμών κοινής ωφέλειας, οι κατασκευές που προβλέπονται από το άρθρο 19 του Ν. 1577/85 (ΓΟΚ) και δημόσια έργα κάθετα στον άξονα των ρεμάτων. Απαγορεύεται η ρίψη στα ρέματα σκουπιδιών και μπαζών, αποβλήτων των γεωργικών καλλιεργειών, των κτηνοτροφικών μονάδων και των βιοτεχνικών μονάδων.

15. Ρυθμίσεις για υφιστάμενα κτίσματα και άδειες:

- Τα όρια των υφιστάμενων οικισμών (όρια με απόφαση Νομάρχη) ισχύουν όπως έχουν θεσμοθετηθεί με τις αντίστοιχες αποφάσεις Νομάρχη.
- Νομίμως υφιστάμενα κτίσματα βιοτεχνίας-βιομηχανίας και επαγγελματικών εργαστηρίων μπορούν να λειτουργούν, να εκσυγχρονίζονται και να επεκτείνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3325/2005, ΦΕΚ 68 Α΄ μετά από διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης.
- Νομίμως υφιστάμενα κτίρια και εγκαταστάσεις που αντίκειναι στις διατάξεις του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ δύνανται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί, να επισκευάζονται, να εκσυγχρονίζονται και να επεκτείνονται για λόγους χρήσεως και εξοικονόμησης ενέργειας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα προηγούμενα κεφάλαια και μετά από τήρηση της περιβαλλοντικής και λοιπής κείμενης νομοθεσίας.
- Οικοδομικές άδειες στις εντός και εκτός σχεδίου περιοχές του Δήμου, οι οποίες έχουν εκδοθεί με τις προγενέστερα ισχύουσες διατάξεις ή για τις οποίες έχει υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία πλήρης φάκελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας μέχρι τη δημοσίευση της εγκριτικής απόφασης του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή εκδίδονται βάσει των υποβληθέντων σχεδίων σε συνδυασμό με τις λοιπές διατάξεις του Ν. 1577/1985, ΦΕΚ 120 Α΄ όπως εκάστοτε ισχύει.
- Γήπεδα που κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ ήταν άρτια και οικοδομήσιμα εξακολουθούν να είναι άρτια και οικοδομήσιμα. Θεσμοθετημένα όρια ή απαγορεύσεις κατάτμησης και αρτιότητας μεγαλύτερα από τα προβλεπόμενα στο παρόν ΣΧΟΟΑΠ εξακολουθούν να ισχύουν.
- Οι ρυθμίσεις του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ δεν μεταβάλουν την ισχύουσα ρυμοτομία.
- Οι εκτός σχεδίου περιοχές που έχουν εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια (τοπικά ρυμοτομικά) και οι οποίες τυχόν δεν απεικονίζονται στα πλαίσια του παρόντος ΣΧΟΟΑΠ, διατηρούν τις θεσμοθετημένες χρήσεις και τους όρους και περιορισμούς δόμησης τους. Οι περιοχές με ίδιον νομικό καθεστώς εξαιρούνται των προτεινόμενων ρυθμίσεων, οι χρήσεις και η δόμηση τους επιτρέπονται σύμφωνα με το ίδιον νομικό καθεστώς τους ή τις ειδικές για τους εν λόγω χώρους διατάξεις της νομοθεσίας.

16. Εξορυκτικές και συναφείς δραστηριότητες

Για όλα τα τμήματα των περιοχών ΠΕΠΔ και ΠΕΠ που εμπίπτουν εντός του ορίου της Γ΄ Ζώνης προστασίας των λιμνών Κορώνειας - Βόλβης, ισχύουν οι αντίστοιχες ρυθμίσεις και περιορισμοί της ΚΥΑ.

Για τις περιοχές που εμπίπτουν στην ΕΠΜ Χολομώντα επιτρέπεται η χωροθέτηση εξορυκτικών και συναφών δραστηριοτήτων (αμμοληψίες, γεωθερμικές γεωτρήσεις κλπ) μετά την τήρηση των προβλεπόμενων διαδικασιών και αδειοδοτήσεων σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία και μετά τη γνωμοδότηση των κατά περίπτωση αρμόδιων υπηρεσιών. Κατισχύουν τυχόν αυστηρότερες ρυθμίσεις της ΕΠΜ Χολομώντα όταν και εφόσον θεσμοθετηθεί.

17. Για τα επιτρεπόμενα από το παρόν ΣΧΟΟΑΠ, σχέδια ή έργα και δραστηριότητες, όπου απαιτείται η διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης ή Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΠΠΕ και ΜΠΕ) αυτή πραγματοποιείται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Κατά τη διαδικασία αυτή απαιτείται η γνωμοδότηση του Φορέα Διαχείρισης των Λιμνών ή των καθ' ύλη αρμόδιων υπηρεσιών.

3. Γενική Πολεοδομική Οργάνωση και Ρυθμίσεις των Οικισμών

3.1 ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΜΟ

3.1.1 Γενικά

Ο Δήμος Ζερβοχωρίων όπως προέκυψε μετά την εφαρμογή του προγράμματος Καποδίστρια Ι, αποτελείται από πέντε (5) Τοπικά Διαμερίσματα που οργανώνουν διοικητικά τους έξι (6) οικισμούς του. Έδρα του Δήμου Ζερβοχωρίων και σημαντικότερος οικισμός είναι η Παλαιοχώρα.

Οι οικισμοί (αγροτικής φύσεως) είναι αλληλεξαρτώμενοι με διοικητικό και εμπορικό πυρήνα την Παλαιοχώρα ενώ κανένας οικισμός δεν μπορεί να θεωρηθεί κέντρο ευρύτερης περιοχής.

Οι οικισμοί του Δήμου Ζερβοχωρίων μπορούν να διαχωριστούν σε 2 ομάδες.

Α. Στους οικισμούς που αποτελούν τον ιστορικό κορμό των Ζερβοχωρίων στα «ριζά», τις υπώρειες του Χολομώντα. Οι οικισμοί αυτοί είναι προϋφιστάμενοι του 1923, στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου και αστικών διανομών του Υπ. Γεωργίας. Συγκεντρώνουν το 61,76% του πληθυσμού του Δήμου. Οι οικισμοί Γεροπλάτανος, Ριζά και η έδρα του Δήμου Παλαιοχώρα εντάσσονται σε αυτήν την ομάδα.

Β. Στους οικισμούς που εξελίσσονται βάσει ρυμοτομικού σχεδίου που είτε προέρχεται από αστικές διανομές του Υπ. Γεωργίας (Μαραθούσσα, Πλατανοχώρι) είτε

διαθέτουν εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη (Κρήμνη). Συγκεντρώνουν το 38,24% του πληθυσμού του Δήμου Ζερβοχωρίων.

Πίνακας 2: Κατανομή πληθυσμού 1991 και 2001

Ομάδα	Τοπικό Διαμέρισμα	Οικισμός	Πληθυσμός 1991	Πληθυσμός 2001	Μεταβολή % 1991-2001	% στο Δήμο	
Α	Παλαιοχώρας	Παλαιοχώρα	836	895	7,06	47,49	61,76
	Ριζών	Ριζά	517	599	15,86		
	Γεροπλατάνου	Γεροπλάτανος	420	449	6,90	14,27	
Β	Κρήμνης	Κρήμνη	555	543	-2,16	17,26	38,24
	Μραθούσσας	Μαραθούσσα	511	515	0,78	20,98	
		Πλατανοχώρι	122	145	18,85		
Σύνολο Δήμου			2.961	3.146	6,25	100	100

Τα νέα πολεοδομικά μεγέθη, με βάση την παρούσα πρόταση ΣΧΟΟΑΠ, διαμορφώνονται όπως στον παρακάτω πίνακα, με βάση την παραδοχή ότι όλοι οι οικισμοί του Δήμου Ζερβοχωρίων λόγω του πληθυσμιακού μεγέθους αλλά και της υφιστάμενης λειτουργίας και ανάπτυξής τους, αντιμετωπίζονται ο καθένας τους ως μια ενιαία Πολεοδομική Ενότητα. Οι μέσοι συντελεστές δόμησης που προτείνονται αναφέρονται σε τομείς μέσων συντελεστών δόμησης για προστασία από μεγαλύτερη της επιθυμητής δόμηση μέχρι και την εφαρμογή των πολεοδομικών μελετών.

Ο καθορισμός τομέων Π.Ε. αναφέρονται σε τμήματα εντός των Π.Ε. που εμφανίζουν διαφορετικά χαρακτηριστικά. Τέτοια χαρακτηριστικά λογίζονται στην περίπτωση του Δήμου Ζερβοχωρίων τα παρακάτω:

1. η ύπαρξη ή μη ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα εάν προέρχεται από αστικές διανομές του Υπουργείου Γεωργίας είτε από Πολεοδομική Μελέτη (περίπτωση Κρήμνης),

2. η ύπαρξη περιοχών με ειδικά χαρακτηριστικά που είτε διαθέτουν είτε υποδεικνύουν διαφορετικό θεσμικό πλαίσιο δόμησης (όπως περιοχές μεταξύ ορίου οικισμού και ρυμοτομικού σχεδίου, συνεκτικά και διάσπαρτα τμήματα οικισμών)

3. οι περιοχές επεκτάσεων

Οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης που προτείνονται για τους παραπάνω τομείς Π.Ε. καθορίστηκαν από τα παρακάτω στοιχεία:

1. Την εξέταση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου δόμησης στους οικισμούς καθώς και παρεκκλίσεις αυτού

2. Την εξέταση του ισχύοντος εμβαδού των οικοπέδων και την υφιστάμενη δόμηση (επικρατούν μέγεθος οικοπέδου τα 500 τ.μ. και μη εξάντληση του Σ.Δ.)

3. Τη σημερινή αλλά και την προγραμματιζόμενη φυσιογνωμία του οικισμού σε συνδυασμό με την ανάγκη για διατήρηση και βελτίωση της ποιότητας του πολεοδομικού περιβάλλοντος

4. Την ευρύτερη δυνατή διατήρηση της ισότητας των πολιτών στο δικαίωμα για δόμηση

Συγκεκριμένα οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης ανά Τομέα Π.Ε. κατά περίπτωση, είναι οι εξής:

Πίνακας 3: Προτεινόμενα Πολεοδομικά Μεγέθη Δήμου Ζερβοχωρίων

Α/Α Πολεοδομικής Ενότητας	Πολεοδομική Ενότητα	Τομέας Μ.Σ.Δ.	Μέσος Σ.Δ.	Πυκνότητα netto (άτομα/Ha)
1	Παλαιοχώρα	Ι	0,8	124
		ΙΙ	0,6	
		ΙΙΙ	0,4	
2	Ριζά	Ι	0,8	112
		ΙΙ	0,6	
		ΙΙΙ	0,4	
3	Γεροπλάτανος	Ι	0,8	123
		ΙΙ	0,4	
4	Μαραθούσσα	Ι	0,8	120
		ΙΙ	0,6	
5	Πλατανοχώρι	Ι	0,8	120
6	Κρήμνη	Ι	0,8	123
		ΙΙ	0,6	

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Οι νέες πυκνότητες ανά Πολεοδομική Ενότητα - οικισμό καθώς και οι νέες χωρητικότητες προκύπτουν μετά την εφαρμογή των σταθεροτύπων της Υ.Α. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 10788 (ΦΕΚ 285/Δ΄/05.03.2004).

Στο πλαίσιο της απόδοσης ή επανακαθορισμού χρήσεων γης γίνεται χρήση του Π.Δ. 23/02/1987 (ΦΕΚ 166/Δ΄/06.03.1987). Σημαντικός παράγοντας που λήφθηκε υπόψη είναι η υφιστάμενη διαμορφωμένη κατάσταση των χρήσεων γης στους οικισμούς σε συνδυασμό με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο και το χαρακτήρα μιας περιοχής.

Σε γενικά πλαίσια, λόγω τόσο του αγροτικού χαρακτήρα των οικισμών όσο και το μη σαφή προσδιορισμό χρήσεων σύμφωνα με τις κατηγορίες του παραπάνω Π.Δ. προκρίνεται και προτείνεται η χρήση της γενικής κατοικίας στις περιοχές όπου δεν ορίζονται πολεοδομικά - τοπικά κέντρα του άρθρου 4 του παραπάνω Π.Δ.

Από τις παραπάνω χρήσεις (άρθρα 3 και 4 του παραπάνω Π.Δ.) εξαιρούνται:

1. τα πρατήρια βενζίνης, τα οποία για λόγους ασφαλείας θα πρέπει να λειτουργούν και να αναπτύσσονται αυτοτελώς σε γήπεδα - οικόπεδα

2. οι χρήσεις επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης για τις οποίες ισχύουν οι περιορισμοί του Ν. 3325/2005 (ΦΕΚ 68/Α΄/11.03.2005).

Σε όλους τους οικισμούς του Δήμου Ζερβοχωρίων προτείνονται να μετεγκατασταθούν τα νεκροταφεία σε απόσταση 250 μέτρων τουλάχιστον από τα όρια των οικισμών (λαμβάνοντας υπόψη και τις προτεινόμενες επεκτάσεις) και 100 μέτρα από μεμονωμένα κτίσματα καθ' εφαρμογή του Π.Δ. 1128/11.12.1980 (ΦΕΚ 284/Α΄/15.12.1980). Οι χώροι που θα απελευθερωθούν προτείνεται να τους αποδοθεί η χρήση του μνημειακού πρασίνου.

Επίσης, σχετικά με τις θέσεις, τα χαρακτηριστικά, τη λειτουργία κτλ των πτηνοκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων, ισχύει η Κ.Υ.Α. Υ1β/2000 (ΦΕΚ 343/Β/04.05.1995)

Σύμφωνα με τα υπολογιζόμενα πολεοδομικά μεγέθη, ο Δήμος Ζερβοχωρίων έχει συνολική χωρητικότητα κορεσμού 11.978 κατοίκους που υπερκαλύπτει τον εκτιμώμενο προγραμματικό πληθυσμό για το έτος 2025 που είναι 3.693 κάτοικοι.

Πίνακας 4: Προγραμματικός Πληθυσμός και Χωρητικότητα Δήμου Ζερβοχωρίων

Οικισμός-Πολεοδομική Ενότητα	ΑΠΟΓΡΑΦΕΣ ΕΛΣΤΑΤ		Πληθυσμιακή Μεταβολή 1991 - 2001	Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής	Προγραμματικός Πληθυσμός	Πληθυσμός Χωρητικότητας
	2001	1991	1991 - 2001	1991 - 2001	2025	2025
Παλαιοχώρα	895	836	7,06%	0,68%	1.054	1.995
Ριζά	599	517	15,86%	1,48%	853	2.231
Γεροπλάτανος	449	420	6,90%	0,67%	527	1.375
Μαραθούσσα	515	511	0,78%	0,08%	525	3.540
Πλατανοχώρι	145	122	18,85%	1,74%	219	1.280
Κρήμνη	543	555	-2,16%	-0,22%	515	1.557
Σύνολο Δήμου	3.146	2.961	6,25%	0,61%	3.693	11.978

Πίνακας 5: Υπολογισμός νέων πολεοδομικών μεγεθών

Τομέας - Πολεοδομική Ενότητα	Έκταση (χωρίς τα ρέματα) (Ha)	Έκταση Υφιστάμενης Κοινωνικής - Τεχνικής Υποδομής (Ha)	Ποσοστό Υφιστάμενης Κοινωνικής - Τεχνικής Υποδομής (%)	Αναγκαία Νέα Γη Κοινωνικής - Τεχνικής Υποδομής (Ha)	Οικιστική έκταση (Ha) (αφαιρούμενων των εκπιπτόμενων κοινόχρηστων - κοινωφελών)	Σ.Δ (netto)	Σταθερότητα κτιριακής επιφάνειας ανά κάτοικο (m2/κάτοικο) για κατοικία	Σταθερότητα κτιριακής επιφάνειας ανά κάτοικο (m2/κάτοικο) άλλες χρήσεις	επιφάνεια γηπέδου κοινωνική - τεχνική υποδομή ανά κάτοικο (m2/κάτ)	Βαθμός κορεσμού	Πυκνότητα πολεοδομικής ενότητας netto (επιτρεπόμενη) (ατ/ha)	Χωρητικότητα Κορεσμού	Πυκνότητα πολεοδομικής ενότητας brutto (ατ/Ha)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
	ε	α	β=α/ε	v=(35%-β)*ε	Ε = ε-α-v	σ	k	k'	ι	λ	d=[σ/((k+k')+ισ)]*10[4]	c=E*d*λ	D=c/ε
Παλαιοχώρα - Τομέας I	43,32				28,16	0,80	38	18	3	0,40	137	1 544	36
Παλαιοχώρα - Τομέας II	14,88				9,67	0,60	42	15	5	0,40	100	387	27
Παλαιοχώρα - Τομέας III	3,72				2,42	0,40	45	12	10	0,40	66	64	18
Παλαιοχώρα - Σύνολο Π.Ε.1	61,92	10,75	17,36%	10,92	40,25	0,73					124	1 995	33
Ριζό - Τομέας I	33,00				21,45	0,80	40	15	5	0,40	136	1 167	36
Ριζό - Τομέας II	35,58				23,13	0,60	43	12	10	0,40	99	916	26
Ριζό - Τομέας III	8,59				5,58	0,40	45	10	15	0,40	66	148	18
Ριζό - Σύνολο Π.Ε 2	77,17	21,07	27,30%	5,94	50,16	0,66					112	2 231	29
Γεροπλάτανος - Τομέας I	39,97				25,98	0,80	40	15	10	0,40	127	1 320	34
Γεροπλάτανος - Τομέας II	3,20				2,08	0,40	45	10	15	0,40	66	55	18
Γεροπλάτανος - Σύνολο Π.Ε.3	43,17	11,81	27,36%	3,30	28,06	0,77					123	1 375	32
Μαραθούσσα - Τομέας I	89,11				57,92	0,80	40	15	10	0,40	127	2 943	34
Μαραθούσσα - Τομέας II	24,42				15,87	0,60	45	10	15	0,40	94	597	25
Μαραθούσσα - Σύνολο Π.Ε 4	113,53	20,79	18,31%	18,95	73,79	0,76					120	3 540	32
Πλατανοχώρι - Τομέας I	41,02				26,66	0,80	45	10	15	0,40	120	1 280	32
Πλατανοχώρι - Σύνολο Π.Ε 5	41,02	3,82	9,31%	10,54	26,66	0,80					120	1 280	32
Κρήμνη - Τομέας I	41,83				27,19	0,80	40	15	10	0,40	127	1 382	34
Κρήμνη - Τομέας II	7,15				4,65	0,60	45	10	15	0,40	94	175	25
Κρήμνη - Σύνολο Π.Ε 6	48,98	14,44	29,48%	2,70	31,84	0,77					123	1 557	32

3.1.3 Οι οικισμοί

3.1.3.1 Παλαιοχώρα (Π.Ε.1)

Αποτελεί τον σημαντικότερο οικισμό του Δήμου (έδρα) όπου συγκεντρώνονται το σύνολο των διοικητικών εξυπηρετήσεων και οι σημαντικότερες κοινωνικές εξυπηρετήσεις. Ο οικισμός της Παλαιοχώρας είναι προϋφιστάμενος του 1923. Δε διαθέτει ρυμοτομικό σχέδιο ενώ είναι οριοθετημένος με απόφαση Νομάρχη.

ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ			
	ΘΕΜΑ	ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ	ΦΕΚ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	Καθορισμός ορίων οικισμού Παλαιοχώρας Ν. Χαλκιδικής, που προϋπάρχουν του 1923	106244/13.07.81	605/Δ΄/04.11.1981
	Καθορισμός κατηγοριών ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης στον οικισμό Παλαιοχώρας Ν. Χαλκιδικής	58629/30.07.87	810/Δ΄/26.08.1987
	Έκδοση οικοδομικών αδειών από Προέδρους Κοινοτήτων Ν. Χαλκιδικής	59818/92/93	317/Β΄/04.05.1993

Ο οικισμός χωρίζεται α) Προς νότο σε συνεκτικό (αρτιότητα 300 τ.μ.) και β) Προς βορρά σε διάσπαρτο (αρτιότητα 600 τ.μ.).

Απαιτούνται εργασίες διευθέτησης-οριοθέτησης των ρεμάτων που διέρχονται από το εσωτερικό του οικισμού.

α) Προτεινόμενες Επεκτάσεις

Σύμφωνα με το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος για το 2025 ο πληθυσμός της Παλαιοχώρας αναμένεται να αυξηθεί σε 1.054 άτομα.

Από τη χρήση των πολεοδομικών σταθεροτύπων (Απόφ. 10788/04) δε προκύπτει ανάγκη για επεκτάσεις δεδομένου ότι η χωρητικότητα του οικισμού είναι αρκετή για να στεγάσει τον προγραμματικό πληθυσμό του 2025. Εντούτοις, ο οικισμός Παλαιοχώρα ως έδρα του Δήμου Ζερβοχωρίων και ενόψει της ένωσης των οικισμών της Α' ομάδας προτείνεται να επεκταθεί στο βόρειο (διάσπαρτο) τμήμα του οικισμού κατά 37,2 στρέμματα μέχρι το σημείο ρέματος (φυσικό όριο με Τοπικό Διαμέρισμα Ριζών).

Το νέο όριο του οικισμού θα συμπεριλαμβάνει τις επεκτάσεις, συνεπώς ο οικισμός θα καλύπτει έκταση συνολικής επιφάνειας 646,2 στρεμμάτων συνυπολογίζοντας τις εκτάσεις των ρεμάτων.

β) Ορισμός Πολεοδομικών Ενοτήτων – Νέοι Όροι Δόμησης

Ο οικισμός της Παλαιοχώρας ορίζεται ως μια, ενιαία Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.1) η οποία διακρίνεται σε τρεις Τομείς Μέσων Συντελεστών Δόμησης. Ο Τομέας Ι αφορά στο οριοθετημένο με απόφαση Νομάρχη συνεκτικό τμήμα του οικισμού, ο Τομέας ΙΙ στο διάσπαρτο τμήμα του και ο Τομέας ΙΙΙ στο τμήμα της προτεινόμενης επέκτασης.

Οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που προτείνονται είναι οι ακόλουθοι:

1. Αρτιότητα

Έως την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης, του ρυμοτομικού σχεδίου και πολεοδομικού κανονισμού, οι αρτιότητες οικοπέδων παραμένουν ως έχουν όπως ισχύουν στο υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο δόμησης. Για τα τμήματα των επεκτάσεων η αρτιότητα θα καθορισθεί με την πολεοδομική μελέτη του οικισμού.



2. Μέσοι Συντελεστές Δόμησης

Οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης των οικοπέδων προτείνονται ως εξής:

- Τομέας Ι, ΜΣΔ=0,8, Τομέας ΙΙ, ΜΣΔ=0,6, Τομέας ΙΙΙ, ΜΣΔ=0,4

Η επιτρεπόμενη πληθυσμιακή πυκνότητα της πολεοδομικής ενότητας Παλαιοχώρας, προτείνεται να είναι 124 άτομα/Ηa.

γ) Ορισμός γενικών χρήσεων γης

Οι χρήσεις γης που προτείνονται αναφέρονται στα άρθρα 3 και 4 του Π.Δ. 23/02/1987 (ΦΕΚ 166/Δ΄/06.03.1987) όπως φαίνονται στο σχετικό Χάρτη Π.3.1.

δ) Προγραμματισμός αναγκών σε γη για κοινωνικές υποδομές – Ορισμός ειδικών χρήσεων γης

Από τους πίνακες πολεοδομικών σταθεροτύπων προκύπτει πως ο οικισμός παρουσιάζει ελλείψεις κοινωφελών χώρων σύμφωνα με τα σταθερότυπα της Απόφασης 10788/04, δεν επαρκούν δηλαδή σε κοινωνικό επίπεδο δεδομένου επίσης ότι κατά την εκτατική τους αποδελτίωση δεν καταχωρίζεται ούτε η οργάνωση ούτε η αποτελεσματικότητά τους σε σχέση με τις πραγματικές ανάγκες του πληθυσμού – οπότε και προτείνονται.

Επομένως, διαπιστώνονται ανάγκες σε χώρους εκπαίδευσης, υγείας – πρόνοιας, ιερών ναών και κοινόχρηστους οι οποίες εν μέρει εξυπηρετούνται από τον Γεροπλάτανο και τα Ριζά (δημοτικό σχολείο, αγροτικό ιατρείο). Προτείνεται να κατασκευαστεί λύκειο στη θέση του σημερινού γυμνασίου ώστε ο Δήμος Ζερβοχωρίων να ολοκληρωθεί από υποδομές δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης και να απεξαρτηθεί από το λύκειο της Αρναίας που μέχρι σήμερα δέχεται μαθητές από όλους τους οικισμούς του Δήμου. Προτείνεται επίσης η δημιουργία παιδικού – βρεφονηπιακού σταθμού και ιερού ναού στον Τομέα ΙΙ (διάσπαρτο τμήμα) καθώς και παιδικής χαράς στον Τομέα ΙΙΙ ώστε να μειωθούν οι ακτίνες εξυπηρέτησης των κατοίκων από αντίστοιχες υποδομές. Δεδομένης της σημαντικής έλλειψης οργανωμένων ελεύθερων χώρων προτείνονται χώροι πλατείας και πάρκου στον Τομέα ΙΙ ενώ η διαμόρφωση των λιγοστών υφιστάμενων ελεύθερων χώρων θα πρέπει να δρομολογηθεί έπειτα από σχετικές μελέτες τοπικών αναπλάσεων.

3.1.3.2 Ριζά (Π.Ε.2)

Είναι οικισμός προϋφιστάμενος του 1923, δε διαθέτει ρυμοτομία και αστικές διανομές. Είναι οριοθετημένος με απόφαση νομάρχη.

Ο οικισμός χωρίζεται α) Σε διάσπαρτο τμήμα προς νότο (αρτιότητα 600 τ.μ.) και β) Σε συνεκτικό τμήμα (το οποίο είναι και το παλαιότερο) προς βορρά (αρτιότητα 300 τ.μ.). Είναι αγροτικός οικισμός με ανάμιξη χρήσεων (γεωργικής κατεύθυνσης) στο εσωτερικό του.

ΡΙΖΑ			
	ΘΕΜΑ	ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ	ΦΕΚ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	Καθορισμός ορίων οικισμού Ριζών Ν. Χαλκιδικής υφισταμένου προ του έτους 1923	96673/04.08.1977	338Δ/24.09.1977
	Καθορισμός κατηγοριών ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης στον οικισμό Ριζών Ν. Χαλκιδικής	58629/30.07.87	810Δ/26.08.1987
	Έκδοση οικοδομικών αδειών από Προέδρους Κοινοτήτων Ν. Χαλκιδικής	59818/92/93	317/Β/04.05.1993

Το χαρακτηριστικό του οικισμού είναι η έντονη λειτουργική και ουσιαστική σχέση που παρουσιάζει με την έδρα του Δήμου την Παλαιοχώρα (δεδομένου ότι βρίσκεται και σε άμεση γειτνίαση με αυτήν).

α) Προτεινόμενες Επεκτάσεις

Σύμφωνα με το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος για το 2025 ο πληθυσμός των Ριζών αναμένεται να αυξηθεί σε 853 άτομα.

Από τη χρήση των πολεοδομικών σταθεροτύπων (Απόφ. 10788/04) δε προκύπτει ανάγκη για επεκτάσεις δεδομένου ότι η χωρητικότητα του οικισμού είναι αρκετή για να στεγάσει τον προγραμματικό πληθυσμό του 2025. Εντούτοις, ο οικισμός Ριζά ενόψει της ένωσης των οικισμών της Α' ομάδας προτείνεται να επεκταθεί στο δυτικό μέρος του διάσπαρτου (νότιου) τμήματος του οικισμού κατά 85,9 στρέμματα μέχρι το ανατολικό όριο του Τοπικού Διαμερίσματος Γεροπλατάνου.

Το νέο όριο του οικισμού θα συμπεριλαμβάνει τις επεκτάσεις, συνεπώς ο οικισμός θα καλύπτει έκταση συνολικής επιφάνειας 832,6 στρεμμάτων συμπεριλαμβανομένων των εκτάσεων των ρεμάτων.

β) Ορισμός Πολεοδομικών Ενοτήτων – Νέοι Όροι Δόμησης

Ο οικισμός Ριζά ορίζεται ως μια, ενιαία Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.2) η οποία διακρίνεται σε τρεις Τομείς Μέσων Συντελεστών Δόμησης. Ο Τομέας Ι αφορά στο οριοθετημένο με απόφαση Νομάρχη συνεκτικό τμήμα του οικισμού, ο Τομέας ΙΙ στο διάσπαρτο τμήμα του και ο Τομέας ΙΙΙ στο τμήμα της προτεινόμενης επέκτασης.

Οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που προτείνονται είναι οι ακόλουθοι:

1. Αρτιότητα

Έως την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης, του ρυμοτομικού σχεδίου και πολεοδομικού κανονισμού, οι αρτιότητες οικοπέδων παραμένουν ως έχουν όπως ισχύουν στο υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο δόμησης. Για τα τμήματα των επεκτάσεων η αρτιότητα θα καθορισθεί με την πολεοδομική μελέτη του οικισμού.

2. Μέσοι Συντελεστές Δόμησης

Οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης των οικοπέδων προτείνονται ως εξής:

- Τομέας Ι, ΜΣΔ=0,8
- Τομέας ΙΙ, ΜΣΔ=0,6
- Τομέας ΙΙΙ, ΜΣΔ=0,4

Η επιτρεπόμενη πληθυσμιακή πυκνότητα της πολεοδομικής ενότητας Ριζών, προτείνεται να είναι 112 άτομα/Ha.

γ) Ορισμός γενικών χρήσεων γης

Οι χρήσεις γης που προτείνονται αναφέρονται στα άρθρα 3 και 4 του Π.Δ. 23/02/1987 (ΦΕΚ 166/Δ΄/06.03.1987) όπως φαίνονται στο σχετικό Χάρτη Π.3.1 με τις εξαιρέσεις που αναφέρθηκαν στο Κεφάλαιο 3.1.2 παραπάνω.

δ) Προγραμματισμός αναγκών σε γη για κοινωνικές υποδομές – Ορισμός ειδικών χρήσεων γης

Από τους πίνακες πολεοδομικών σταθεροτύπων αναδεικνύονται ανάγκες για χώρους εκπαίδευσης, υγείας – πρόνοιας, πολιτιστικών χρήσεων και κοινοχρήστων οι οποίες όμως δεν καταχωρούνται στο σύνολό τους ως πραγματικές λόγω της υφιστάμενης εξυπηρέτησης από Γεροπλάτανο και Παλαιοχώρα (δημοτικό σχολείο, παιδικός σταθμός, γυμνάσιο, ΚΑΠΗ, Πολιτιστικό Κέντρο) αλλά και της προγραμματιζόμενης με βάση τις προτάσεις που έχουν αναπτυχθεί για τους διπλανούς οικισμούς. Ο κεντροβαρικός χαρακτήρας ως προς τη συνένωση των τριών οικισμών που θα επικρατεί, δε δικαιολογεί στο βαθμό που θα ήταν αναμενόμενο την περαιτέρω ενδυνάμωση του οικισμού λόγω της ύπαρξης υφιστάμενων αλλά και προγραμματιζόμενων από το παρόν ΣΧΟΟΑΠ σχετικών υποδομών εξυπηρέτησης στους διπλανούς οικισμούς.

Ουσιαστικά προτείνεται η επέκταση του αγροτικού ιατρείου ώστε να είναι σε θέση να εξυπηρετεί πληρέστερα την Παλαιοχώρα και τον Γεροπλάτανο καθώς και χώροι πλατείας, πάρκα στον Τομέα ΙΙ (διάσπαρτο τμήμα) και ΙΙΙ (επεκτάσεις) καθώς και παιδική χαρά στον Τομέα ΙΙΙ.

Εκτός των άλλων, οι υπάρχοντες ελεύθεροι χώροι απαιτούν διαμόρφωση. Για το σκοπό αυτό προτείνονται μελέτες τοπικής ανάπλασης.

3.1.3.3 Γεροπλάτανος (Π.Ε.3)

Ο οικισμός είναι προϋφιστάμενος του 1923, δε διαθέτει ρυμοτομία και αστικές διανομές. Είναι οριοθετημένος με απόφαση νομάρχη.

ΓΕΡΟΠΛΑΤΑΝΟΣ			
	ΘΕΜΑ	ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ	ΦΕΚ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	Καθορισμός ορίων οικισμού Γεροπλατάνου Ν. Χαλκιδικής, που προϋπάρχουν του 1923	106000/13.07.81	
	Καθορισμός κατηγοριών ορίων και όρων και όρων δόμησης οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους Ν. Χαλκιδικής	55002/27.03.1986	
	Καθορισμός κατηγοριών ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης στον οικισμό Γεροπλατάνου Ν. Χαλκιδικής	55254/22.01.1988	
	Έκδοση οικοδομικών αδειών από Προέδρους Κοινοτήτων Ν. Χαλκιδικής	59818/92/1993	317/Β/04.05.1993

Ο Γεροπλάτανος είναι ουσιαστικά η Νότια πύλη του Δήμου από την πλέον πολυσύχναστη ΕΟ16 Θεσ/νίκης - Γαλάτιστας - Αρναίας που εφάπτεται του νοτίου ορίου του.

α) Προτεινόμενες Επεκτάσεις

Σύμφωνα με το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος για το 2025 ο πληθυσμός του Γεροπλατάνου αναμένεται να αυξηθεί σε 527 άτομα.

Από τη χρήση των πολεοδομικών σταθεροτύπων (Απόφ. 10788/04) δε προκύπτει ανάγκη για επεκτάσεις δεδομένου ότι η χωρητικότητα του οικισμού είναι αρκετή για να στεγάσει τον προγραμματικό πληθυσμό του 2025. Εντούτοις, ο οικισμός Γεροπλάτανος ενόψει της ένωσης των οικισμών της Α' ομάδας προτείνεται να επεκταθεί στο ανατολικό μέρος του οικισμού κατά 32 στρέμματα μέχρι το δυτικό όριο του Τοπικού Διαμερίσματος Ριζά.

Το νέο όριο του οικισμού θα συμπεριλαμβάνει τις επεκτάσεις, συνεπώς ο οικισμός θα καλύπτει έκταση συνολικής επιφάνειας 477,7 στρεμμάτων συνυπολογίζοντας τις εκτάσεις των ρεμάτων.

β) Ορισμός Πολεοδομικών Ενοτήτων – Νέοι Όροι Δόμησης

Ο οικισμός Γεροπλάτανος ορίζεται ως μια ενιαία Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.3) η οποία διακρίνεται σε δύο

Τομείς Μέσων Συντελεστών Δόμησης. Ο Τομέας Ι αφορά στο οριοθετημένο με απόφαση Νομάρχη τμήμα του οικισμού (αρτιότητα υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου δόμησης 300 τ.μ.) και ο Τομέας ΙΙ στο τμήμα της προτεινόμενης επέκτασης.

Οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που προτείνονται είναι οι ακόλουθοι:

1. Αρτιότητα

Έως την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης, του ρυμοτομικού σχεδίου και πολεοδομικού κανονισμού, οι αρτιότητες οικοπέδων παραμένουν ως έχουν όπως ισχύουν στο υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο δόμησης. Για τα τμήματα των επεκτάσεων η αρτιότητα θα καθορισθεί με την πολεοδομική μελέτη του οικισμού.

2. Μέσοι Συντελεστές Δόμησης

Οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης των οικοπέδων προτείνονται ως εξής:

- Τομέας Ι, ΜΣΔ=0,8
- Τομέας ΙΙ, ΜΣΔ=0,4

Η επιτρεπόμενη πληθυσμιακή πυκνότητα της πολεοδομικής ενότητας Γεροπλατάνου, προτείνεται να είναι 123 άτομα/Ηa.

γ) Ορισμός γενικών χρήσεων γης

Οι χρήσεις γης που προτείνονται αναφέρονται στα άρθρα 3 και 4 του Π.Δ. 23/02/1987 (ΦΕΚ 166/Δ΄/06.03.1987) όπως φαίνονται στο σχετικό Χάρτη Π.3.1 .

δ) Προγραμματισμός αναγκών σε γη για κοινωνικές υποδομές – Ορισμός ειδικών χρήσεων γης

Από την αποδελτίωση των πινάκων πολεοδομικών σταθεροτύπων προκύπτουν τυπικά μεν ανάγκες για χώρους εκπαίδευσης, υγείας – πρόνοιας, πολιτιστικών λειτουργιών και κοινόχρηστων, ουσιαστικά δε, ορισμένες μόνο από τις ελλείψεις καταχωρούνται ως προτάσεις λόγω της εξυπηρέτησης από την Παλαιοχώρα.

Έτσι, προτείνεται να συσταθεί νηπιαγωγείο κατά προτίμηση σε δημοτική έκταση του Τομέα Ι ώστε να ικανοποιείται και η ελαχιστοποίηση της ακτίνας εξυπηρέτησής του. Ο υπάρχον παιδικός σταθμός προτείνεται να επεκταθεί και ως βρεφονηπιακός, ενώ από τον οικισμό απουσιάζει ΚΑΠΗ το οποίο και προτείνεται να δημιουργηθεί στον Τομέα Ι.

Από τον οικισμό απουσιάζουν σε σημαντικό βαθμό κοινόχρηστοι χώροι οι οποίοι προτείνονται να δημιουργηθούν στις προτεινόμενες επεκτάσεις. Έτσι, προτείνονται χώρος πλατείας, πάρκο και παιδική χαρά στον Τομέα ΙΙ.

3.1.3.4 Μαραθούσσα (Π.Ε.4)

Ο οικισμός διαθέτει ρυμοτομικό σχέδιο που έχουν προκύψει από αστικές διανομές του Υπ. Γεωργίας και είναι μεταγενέστερος του 1923. Είναι οριοθετημένος με απόφαση νομάρχη.

ΜΑΡΑΘΟΥΣΣΑ			
	ΘΕΜΑ	ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ	ΦΕΚ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	Καθορισμός κατηγοριών ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης στον οικισμό Μαραθούσσας Ν. Χαλκιδικής	59009/31.08.1987	923/Δ΄/23.09.1987
	Έκδοση οικοδομικών αδειών από Προέδρους Κοινοτήτων Ν. Χαλκιδικής	59818/92/1993	317/Β΄/04.05.1993

α) Προτεινόμενες Επεκτάσεις

Σύμφωνα με το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος για το 2025 ο πληθυσμός της Μαραθούσσας αναμένεται να αυξηθεί οριακά σε 525 άτομα.

Από τη χρήση των πολεοδομικών σταθεροτύπων (Απόφ. 10788/04) δε προκύπτει ανάγκη για επεκτάσεις δεδομένου ότι η χωρητικότητα του οικισμού είναι αρκετή για να στεγάσει τον προγραμματικό πληθυσμό του 2025. Θα πρέπει να σημειωθεί εντούτοις, ότι το ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού σε ορισμένα σημεία υπερβαίνει το όριο του οικισμού (βορειοδυτικό και νοτιοδυτικό τμήμα του οικισμού). Προτείνεται λοιπόν η διόρθωση του ορίου οικισμού σε αυτά τα τμήματα ώστε να συμπεριληφθούν εντός των ορίων του.

Το νέο όριο του οικισμού θα συμπεριλαμβάνει τις διορθώσεις, συνεπώς ο οικισμός θα καλύπτει έκταση συνολικής επιφάνειας 1.236,5 στρεμμάτων συμπεριλαμβανομένων των εκτάσεων των ρεμάτων.

β) Ορισμός Πολεοδομικών Ενοτήτων – Νέοι Όροι Δόμησης

Ο οικισμός Μαραθούσσα ορίζεται ως μια, ενιαία Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.4) η οποία διακρίνεται σε δύο Τομείς Μέσων Συντελεστών Δόμησης. Ο Τομέας Ι αφορά στην περιοχή του ρυμοτομικού σχεδίου και ο Τομέας ΙΙ στο τμήμα μεταξύ του ρυμοτομικού σχεδίου και της οριοθέτησης του οικισμού. Σημειώνεται ότι τα τμήματα του ρυμοτομικού σχεδίου που βρίσκονταν εκτός ορίων οικισμού εντάσσονται στον Τομέα Ι.

Οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που προτείνονται είναι οι ακόλουθοι:

1. Αρτιότητα

Έως την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης, του ρυμοτομικού σχεδίου και πολεοδομικού κανονισμού, οι αρτιότητες οικοπέδων παραμένουν ως έχουν όπως ισχύουν στο υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο δόμησης (300 τ.μ.).

2. Μέσοι Συντελεστές Δόμησης

Οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης των οικοπέδων προτείνονται ως εξής:

- Τομέας Ι, ΜΣΔ = 0,8
- Τομέας ΙΙ, ΜΣΔ = 0,6

Η επιτρεπόμενη πληθυσμιακή πυκνότητα της πολεοδομικής ενότητας Μαραθούσσας, προτείνεται να είναι 120 άτομα/Ηa.

γ) Ορισμός γενικών χρήσεων γης

Οι χρήσεις γης που προτείνονται αναφέρονται στα άρθρα 3 και 4 του Π.Δ. 23.02.1987 (ΦΕΚ 166/Δ΄/06.03.1987) όπως φαίνονται στο σχετικό Χάρτη Π.3.1 .

δ) Προγραμματισμός αναγκών σε γη για κοινωνικές υποδομές – Ορισμός ειδικών χρήσεων γης

Από τα πολεοδομικά σταθερότυπα καταγράφονται ανάγκες για χώρους υγείας – πρόνοιας, πολιτιστικών λειτουργιών, αθλητισμού και εκπαίδευσης, δεδομένου όμως της επαρκούς εξυπηρέτησης από υφιστάμενες και προτεινόμενες σχετικές υποδομές από άλλους οικισμούς (Παλαιοχώρα, Κρήμνη) καταχωρούνται μόνο οι παρακάτω προτάσεις. Προτείνεται επομένως και κατά προτίμηση σε δημοτική έκταση η δημιουργία:

- χώρος αθλοπαιδιών στον Τομέα ΙΙ και
- χώρου ΚΑΠΗ στον Τομέα Ι (περιοχή ρυμοτομικού σχεδίου)

3.1.3.5 Πλατανοχώρι (Π.Ε.5)

Ο οικισμός διαθέτει ρυμοτομικό σχέδιο που έχουν προκύψει από αστικές διανομές του Υπ. Γεωργίας και είναι μεταγενέστερος του 1923. Είναι οριοθετημένος με απόφαση νομάρχη.

ΠΛΑΤΑΝΟΧΩΡΙ			
	ΘΕΜΑ	ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ	ΦΕΚ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	Καθορισμός κατηγοριών ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης στον οικισμό Μαραθούσσας Ν. Χαλκιδικής	59009/31.08.1987	923/Δ΄/23.09.1987
	Έκδοση οικοδομικών αδειών από Προέδρους Κοινοτήτων Ν. Χαλκιδικής	59818/92/1993	317/Β΄/04.05.1993

Το Πλατανοχώρι βρίσκεται στα ΒΔ όρια του δίπλα στο Καλαμωτό του Δήμου Καλλινδοίων. Υποτυπώδης αγροτικός οικισμός, χωρίς υποδομές δομημένος μόνο κατά το ήμισυ.

Σημαντικό στοιχείο για τον οικισμό αποτελεί ο χώρος του ΒΙΟΠΑ Ζερβοχωρίων για τη φιλοξενία μεταποιητικών μονάδων. Σε περίοδο πλήρους λειτουργίας αναμένεται να προκαλέσει ένταση φόρτου στην κίνηση επί της οδού Μαραθούσσας - Πλατανοχωρίου - Ζαγκλιβερίου που διασχίζει τον οικισμό. Η προγραμματιζόμενη νέα οδός Ριζά – Γεροπλάτανος – Πλατανοχώρι αναμένεται να επιλύσει ενδεχόμενα σχετικά προβλήματα.

α) Προτεινόμενες Επεκτάσεις

Σύμφωνα με το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος για το 2025 ο πληθυσμός του Πλατανοχωρίου αναμένεται να αυξηθεί σε 219 άτομα.

Από τη χρήση των πολεοδομικών σταθεροτύπων (Απόφ. 10788/04) δε προκύπτει ανάγκη για επεκτάσεις δεδομένου ότι η χωρητικότητα του οικισμού είναι αρκετή για να στεγάσει τον προγραμματικό πληθυσμό του 2025.

Το όριο του οικισμού καλύπτει έκταση συνολικής επιφάνειας 410,2 στρεμμάτων.

β) Ορισμός Πολεοδομικών Ενοτήτων – Νέοι Όροι Δόμησης

Ο οικισμός Πλατανοχώρι ορίζεται ως μια ενιαία Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.5) ο οποίος αποτελεί ένα Τομέα Μέσου Συντελεστή Δόμησης στο σύνολο του οριοθετημένου με Απόφαση Νομάρχη οικισμού με υφιστάμενη εγκεκριμένη αρτιότητα τα 300 τ.μ.

Οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που προτείνονται είναι οι ακόλουθοι:

1. Αρτιότητα

Έως την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης, του ρυμοτομικού σχεδίου και πολεοδομικού κανονισμού, οι αρτιότητες οικοπέδων παραμένουν ως έχουν όπως ισχύουν στο υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο δόμησης.

2. Μέσοι Συντελεστές Δόμησης

Οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης των οικοπέδων προτείνονται ως εξής:

● Τομέας Ι, ΜΣΔ=0,8

Η επιτρεπόμενη πληθυσμιακή πυκνότητα της πολεοδομικής ενότητας Πλατανοχωρίου, προτείνεται να είναι 120 άτομα/Ha.

γ) Ορισμός γενικών χρήσεων γης

Οι χρήσεις γης που προτείνονται αναφέρονται στα άρθρα 3 και 4 του Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987) όπως φαίνονται στο σχετικό Χάρτη Π.3.1 .

δ) Προγραμματισμός αναγκών σε γη για κοινωνικές υποδομές – Ορισμός ειδικών χρήσεων γης

Από τους πίνακες πολεοδομικών σταθεροτύπων προκύπτει ότι ο οικισμός παρουσιάζει ανάγκες σε όλους τους τομείς. Παρόλα αυτά, λόγω της υφιστάμενης χαμηλής δυναμικής και απλής φυσιογνωμίας του οικισμού αλλά και λόγω των υφιστάμενων εξυπηρετήσεων που λαμβάνουν χώρα από διπλανούς οικισμούς προτείνεται μόνο να συσταθεί νηπιαγωγείο στον υπάρχον χώρο του δημοτικού το οποίο δεν λειτουργεί, με παράλληλες κτιριακές και βελτιωτικές επεμβάσεις του υφιστάμενου χώρου. Από τον οικισμό απουσιάζει εντελώς χώρος αθλητισμού, κρίνεται αναγκαίο λοιπόν η εξεύρεση χώρου για δημιουργία γηπέδου αθλητισμού.

3.1.3.6 Κρήμνη (Π.Ε.6)

Ο οικισμός διαθέτει ρυμοτομικό σχέδιο που προήλθε από πολεοδομική μελέτη και είναι μεταγενέστερος του 1923.

ΚΡΗΜΝΗ			
	ΘΕΜΑ	ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ	ΦΕΚ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	Έγκριση πολεοδομικής μελέτης Κοιν. Κρήμνης (εντός ορίων) Ν. Χαλκιδικής	ΕΠΑ 1227/92	120/Δ΄/17.02.1993
	Καθορισμός κατηγοριών ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης στον οικισμό Κρήμνης Ν. Χαλκιδικής	59009/31.08.1987	923/Δ΄/23.09.1987
	Έκδοση οικοδομικών αδειών από Προέδρους Κοινοτήτων Ν. Χαλκιδικής	59818/92/1993	317/Β΄/04.05.1993

Είναι οικισμός αγροτικού προσανατολισμού και δεν ξεχωρίζει από την γενική εικόνα που παρουσιάζουν οι οικισμοί Μαραθούσσα και Πλατανοχώρι.

Απαιτούνται εργασίες διευθέτησης – οριοθέτησης των ρεμάτων που διέρχονται από το εσωτερικό του οικισμού.

α) Προτεινόμενες Επεκτάσεις

Σύμφωνα με το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος για το 2025 ο πληθυσμός της Κρήμνης αναμένεται να μειωθεί σε 515 άτομα.

Από τη χρήση των πολεοδομικών σταθεροτύπων (Απόφ. 10788/04) δε προκύπτει ανάγκη για επεκτάσεις δεδομένου ότι η χωρητικότητα του οικισμού είναι αρκετή για να στεγάσει τον προγραμματικό πληθυσμό του 2025. Θα πρέπει να σημειωθεί εντούτοις, ότι το ρυμοτομικό σχέδιο στο βόρειο τμήμα του οικισμού υπερβαίνει την οριοθέτηση. Προτείνεται λοιπόν η διόρθωση του ορίου του οικισμού σε αυτό το τμήμα ώστε να συμπεριληφθεί εντός των ορίων του.

Το νέο όριο του οικισμού θα συμπεριλαμβάνει τη διόρθωση, συνεπώς ο οικισμός θα καλύπτει έκταση συνολικής επιφάνειας 508,7 στρεμμάτων συμπεριλαμβάνοντας τις εκτάσεις των ρεμάτων.

β) Ορισμός Πολεοδομικών Ενοτήτων – Νέοι Όροι Δόμησης

Ο οικισμός Κρήμνη ορίζεται ως μια, ενιαία Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.6) η οποία διακρίνεται σε δύο Τομείς Μέσων Συντελεστών Δόμησης. Ο Τομέας Ι αφορά στην περιοχή του ρυμοτομικού σχεδίου και ο Τομέας ΙΙ στο τμήμα μεταξύ του ρυμοτομικού σχεδίου και της οριοθέτησης του οικισμού. Σημειώνεται ότι το τμήμα του ρυμοτομικού σχεδίου που βρίσκονταν εκτός ορίων οικισμού εντάσσεται στον Τομέα Ι.

Οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που προτείνονται είναι οι ακόλουθοι:

1. Αρτιότητα

Έως την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης, του ρυμοτομικού σχεδίου και πολεοδομικού κανονισμού, οι αρτιότητες οικοπέδων παραμένουν ως έχουν όπως ισχύουν στο υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο δόμησης (300 τ.μ.).

2. Μέσοι Συντελεστές Δόμησης

Οι Μέσοι Συντελεστές Δόμησης των οικοπέδων προτείνονται ως εξής:

- Τομέας Ι, ΜΣΔ=0,8
- Τομέας ΙΙ, ΜΣΔ=0,6

Η επιτρεπόμενη πληθυσμιακή πυκνότητα της πολεοδομικής ενότητας Κρήμνης, προτείνεται να είναι 123 άτομα/Ha.

γ) Ορισμός γενικών χρήσεων γης

Οι χρήσεις γης που προτείνονται αναφέρονται στα άρθρα 3 και 4 του Π.Δ. 23/02/1987 (ΦΕΚ 166/Δ΄/06.03.1987) όπως φαίνονται στο σχετικό Χάρτη Π.3.1.

δ) Προγραμματισμός αναγκών σε γη για κοινωνικές υποδομές - Ορισμός ειδικών χρήσεων γης

Από τα πολεοδομικά σταθερότυπα διαπιστώνεται ανάγκη επαναλειτουργίας του παλιού δημοτικού σχολείου ως νηπιαγωγείο. Ο υπάρχον χώρος έχει ανάγκες κτιριακών και βελτιωτικών επεμβάσεων ώστε να μπορέσει να λειτουργήσει ξανά.

Για δημοτικό αλλά και υποδομές δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης ο οικισμός εξυπηρετείται από το Γεροπλάτανο και τις υφιστάμενες και προγραμματιζόμενες μονάδες στην Παλαιοχώρα.

Στον τομέα της υγείας - πρόνοιας παρατηρούνται ανάγκες για βρεφονηπιακό - παιδικό σταθμό αλλά και ΚΑΠΗ τα οποία προτείνονται να δημιουργηθούν σε κατά προτίμηση δημοτική έκταση στον Τομέα Ι.

Από τον οικισμό απουσιάζουν χώροι πολιτιστικών λειτουργιών για τους οποίους διαπιστώθηκε ανάγκη και προτείνονται στον Τομέα ΙΙ.

Διαπιστώθηκε επίσης ανάγκη για διαμόρφωση των υπαρχόντων ελεύθερων χώρων. Για το σκοπό αυτό προτείνονται μελέτες τοπικών αναπλάσεων (έχει δρομολογηθεί βέβαια ήδη ανάπλαση της κεντρικής πλατείας η οποία κρίνεται θετικά).

3.2 ΖΩΝΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ

Προτείνονται περιοχές αναπλάσεων που να περιέχουν την ευρύτερη περιοχή των πολεοδομικών κέντρων των οικισμών Ριζών, Γεροπλατάνου και Παλαιοχώρας, για λόγους που σχετίζονται με την ιδιαίτερη φυσιογνωμία τους.

Οι διαδικασίες των αναπλάσεων προτείνονται να διερευνηθούν με τη σύνταξη ειδικής μελέτης στα πλαίσια του Ν. 2508/97, Άρθρο 11 όπου θα διερευνηθεί παράλληλα η εφαρμογή του μηχανισμού των Ζωνών Ειδικών Ενισχύσεων (ΖΕΕ) και Ζωνών Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) του Ν. 1337/1983, Άρθρο 11 και Ν. 2508/1997, Άρθρο 22 ή/και η αναγκαιότητα εφαρμογής και ενεργοποίησης του Άρθρου 15, Ν. 2508/1997 «Πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή οικισμών προ του 1923» με την λογική ότι κατά την επιτόπια έρευνα αναγνωρίστηκαν ελλείψεις σε κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς εγκαταστάσεις.

Προτείνονται επίσης τα παρακάτω σύμφωνα με τις διαδικασίες που ορίζονται στην Απόφ. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 5731/1146/23.02.2000 (ΦΕΚ 329/Β΄/15.03.2000) «Τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης πολεοδομικών μελετών και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση αυτών»:

1. Πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης - τροποποίησης στους οικισμούς ή τμήματα (τομείς) αυτών που διαθέτουν ρυμοτομικό σχέδιο

2. Κτηματογράφηση, πολεοδόμηση και πράξη εφαρμογής στα τμήματα των προτεινόμενων επεκτάσεων και στις περιοχές των οικισμών εντός ορίου Νομάρχη στερούμενων ρυμοτομικού σχεδίου.

Κύριος μηχανισμός εφαρμογής των πολεοδομικών ρυθμίσεων και μηχανισμών προτείνεται η εισφορά σε γη και χρήμα.

3.3 ΠΙΝΑΚΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΩΝ

Ακολουθούν Πίνακες Πολεοδομικών Σταθεροτύπων που αναφέρονται στις ανάγκες κάθε Πολεοδομικής Ενότητας για κοινωφελείς και κοινόχρηστες χρήσεις.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.1 : ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ - ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΣ

ΟΙΚΙΣΜΟΣ : ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ (Π.Ε.1)				ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ/ ΧΡΗΣΤΕΣ			ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΟ ΓΗΣ (τ.μ./χρήστη)	ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΓΚΑΙΑΣ ΓΗΣ (τ.μ.)	ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ (τ.μ.)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ			ΧΡΗΣΕΙΣ	1			2	3=1*2	4	5	6
1. ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ	1.1	ΔΙΟΙΚΗΣΗ	ΔΗΜΑΡΧΕΙΟ	1.054			1	1.054	1.200	-	
			ΚΕΠ	1.054			0,5	527	534	-	
	1.2	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	1.054	2%	22	15	330	4.500	-	
			ΔΗΜΟΤΙΚΟ	1.054	10%	106	10	1.060	0	1.060	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΓΕΡΟΠΛΑΤΑΝΟ
			ΓΥΜΝΑΣΙΟ	1.054	5%	53	11	583	2.587	-	
			ΛΥΚΕΙΟ	1.054	4%	43	11	473	0	473	ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ Η ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΛΥΚΕΙΟΥ ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΣΗΜΕΡΙΝΟΥ ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ
	1.3	ΥΓΕΙΑ - ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ	1.054	2%	22	8	176	0	176	ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΠΑΙΔΙΚΟΣ - ΒΡΕΦΟΝΗΠΙΑΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΙΙ
			ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ	1.054			0,1	105	0	105	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ (ΑΓΡΟΤΙΚΟ) ΙΑΤΡΕΙΟ ΣΤΑ ΡΙΖΑ
			ΚΑΠΗ	1.054			0,1	105	140	-	
	1.4	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ	ΧΩΡΟΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ – ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	1.054			0,2	211	975	-	
			Ι. ΝΑΟΙ	1.054			1,5	1.581	1.056	525	ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΙΕΡΟΣ ΝΑΟΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ Ι
			ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ	1.054			1	1.054	2.351	-	
	1.5	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	ΓΗΠΕΔΟ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΟΥ	1.054			5,5	5.797	7.265	-	
			ΓΗΠΕΔΟ ΑΘΛΟΠΑΙΔΙΩΝ								
2.ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ	2.1	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΠΛΑΤΕΙΕΣ	1.054			2	2.108	514	4.756	ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΧΩΡΟΣ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΚΑ ΣΤΟΥΣ ΤΟΜΕΙΣ Ι ΚΑΙ ΙΙ. ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΠΑΙΔΙΚΗ ΧΑΡΑ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ
			ΠΑΡΚΑ				1,5	1.581			
			ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ				0,75	791			
			ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				0,75	791			

*Τα μεγέθη των κοινόχρηστων –κοινωφελών και οι θέσεις τους όπως φαίνονται στον Χάρτη Π.3.1 είναι ενδεικτικές, και θα προσδιοριστούν χωροθετικά σύμφωνα με τα μεγέθη του πίνακα στη σύνταξη της νέας πολεοδομικής μελέτης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2 : ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ - ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΡΙΖΩΝ

ΟΙΚΙΣΜΟΣ : ΡΙΖΑ (Π.Ε.2)				ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ/ ΧΡΗΣΤΕΣ			ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΟ Γ-Σ (τ.μ./χρήστη)	ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΓΚΑΣ Γ-Σ (τ.μ.)	ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝ-ΚΑΤΑΣΤΑΣ- (τ.μ.)	ΑΝΑΓΚΑ ΑΝΕΑ ΓΗ (τ.μ.)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ			ΧΡΗΣΕΙΣ	1			2	3=1*2	4	5	6
1. ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ	1.1	ΔΙΟΙΚΗΣΗ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	853			0,5	427	550	-	
	1.2	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	853	2%	18	15	270	1.444	-	
			ΔΗΜΟΤΙΚΟ	853	10%	86	10	860	0	860	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΓΕΡΟΠΛΑΤΑΝΟ
			ΓΥΜΝΑΣΙΟ	853	5%	43	11	473	0	473	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
			ΛΥΚΕΙΟ	853	4%	35	11	385	0	385	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΛΥΚΕΙΟ ΣΤΗΝ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
	1.3	ΥΓΕΙΑ - ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ	853	2%	18	8	144	0	144	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΓΕΡΟΠΛΑΤΑΝΟ ΚΑΙ ΤΟΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΣ
			ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ	853			0,1	85	50	35	ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ Η ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ (ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ) ΙΑΤΡΕΙΟΥ ΩΣΤΕ ΝΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΕΙ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ ΚΑΙ ΓΕΡΟΠΛΑΤΑΝΟ
			ΚΑΠΗ	853			0,1	85	0	85	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
	1.4	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ	ΧΩΡΟΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ – ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	853			0,2	171	0	171	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
			Ι. ΝΑΟΙ	853			1,5	1.280	3.096	-	
			ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ	853			1	853	945	-	
	1.5	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	ΓΗΠΕΔΟ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΟΥ	853			5,5	4.692	8.720	-	
			ΓΗΠΕΔΟ ΑΘΛΟΠΑΙΔΙΩΝ								
2.ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ	2.1	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΠΛΑΤΕΙΕΣ	853			2	1.706	84	4.181	ΠΡΟΤΕΙΝΟΝΤΑΙ ΧΩΡΟΙ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΚΑ ΣΤΟΥΣ ΤΟΜΕΙΣ Ι ΚΑΙ ΙΙ ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΠΑΙΔΙΚΗ ΧΑΡΑ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ
			ΠΑΡΚΑ				1,5	1.280			
			ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ				0,75	640			
			ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				0,75	640			

*Τα μεγέθη των κοινόχρηστων –κοινωφελών και οι θέσεις τους όπως φαίνονται στον Χάρτη Π.3.1 είναι ενδεικτικές, και θα προσδιοριστούν χωροθετικά σύμφωνα με τα μεγέθη του πίνακα στη σύνταξη της νέας πολεοδομικής μελέτης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.3 : ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ - ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΓΕΡΟΠΛΑΤΑΝΟΥ

ΟΙΚΙΣΜΟΣ : ΓΕΡΟΠΛΑΤΑΝΟΣ (Π.Ε.3)				ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ/ ΧΡΗΣΤΕΣ			ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΟ ΓΗΣ (τ.μ./χρήστη)	ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΓΚΑΙΑΣ ΓΗΣ (τ.μ.)	ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ (τ.μ.)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ			ΧΡΗΣΕΙΣ	1			2	3=1*2	4	5	6
1. ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ	1.1	ΔΙΟΙΚΗΣΗ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	527			0,5	264	295	-	
	1.2	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	527	2%	11	15	165	0	165	ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΧΩΡΟΣ ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟΥ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ Ι
			ΔΗΜΟΤΙΚΟ	527	10%	53	10	530	4.875	-	
			ΓΥΜΝΑΣΙΟ	527	5%	27	11	297	0	297	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
			ΛΥΚΕΙΟ	527	4%	22	11	242	0	242	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΛΥΚΕΙΟ ΣΤΗΝ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
	1.3	ΥΓΕΙΑ - ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ	527	2%	11	8	88	358	-	ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΚΑΙ ΩΣ ΒΡΕΦΟΝΗΠΙΑΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ
			ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ	527			0,1	53	30	23	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ (ΑΓΡΟΤΙΚΟ) ΙΑΤΡΕΙΟ ΣΤΑ Ρ.ΖΑ
			ΚΑΠΗ	527			0,1	53	0	53	ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΚΑΠΗ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ Ι
	1.4	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ	ΧΩΡΟΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ – ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	527			0,2	105	0	105	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
			Ι. ΝΑΟΙ	527			1,5	791	5.159	-	
			ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ	527			1	527	937	-	
	1.5	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	ΓΗΠΕΔΟ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΟΥ	527			5,5	2.899	6.797	-	
			ΓΗΠΕΔΟ ΑΘΛΟΠΑΙΔΙΩΝ								
2.ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ	2.1	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΠΛΑΤΕΙΕΣ	527			2	1.054	333	2.302	ΠΡΟΤΕΙΝΟΝΤΑΙ ΧΩΡΟΙ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΚΟΥ ΜΕ ΠΑΙΔΙΚΗ ΧΑΡΑ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΙΙ
			ΠΑΡΚΑ				1,5	791			
			ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ				0,75	395			
			ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				0,75	395			

*Τα μεγέθη των κοινόχρηστων –κοινωφελών και οι θέσεις τους όπως φαίνονται στον Χάρτη Π.3.1 είναι ενδεικτικές, και θα προσδιοριστούν χωροθετικά σύμφωνα με τα μεγέθη του πίνακα στη σύνταξη της νέας πολεοδομικής μελέτης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.4 : ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ - ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΜΑΡΑΘΟΥΣΣΑΣ

ΟΙΚΙΣΜΟΣ : ΜΑΡΑΘΟΥΣΣΑ (Π.Ε.4)				ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ/ ΧΡΗΣΤΕΣ			ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΟ ΓΗΣ (τ.μ./χρήστη)	ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΓΚΑΣ ΓΗΣ (τ.μ.)	ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΑΝΑΓΚΑ ΝΕΑ ΓΗ (τ.μ.)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ			ΧΡΗΣΕΙΣ	1			2	3=1*2	4	5	6
1. ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ	1.1	ΔΙΟΙΚΗΣΗ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	525			0,5	263	890	-	
	1.2	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	525	2%	11	15	165	3.282	-	
			ΔΗΜΟΤΙΚΟ	525	10%	53	10	530	3.282	-	
			ΓΥΜΝΑΣΙΟ	525	5%	27	11	297	0	297	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
			ΛΥΚΕΙΟ	525	4%	21	11	231	0	231	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΛΥΚΕΙΟ ΣΤΗΝ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
	1.3	ΥΓΕΙΑ - ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ	525	2%	11	8	88	0	88	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΠΑΙΔΙΚΟ ΣΤΑΘΜΟ ΣΤΗΝ ΚΡΗΜΝΗ
			ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ	525			0,1	53	50	3	ΔΕΝ ΠΑΡΑΤΗΡΕΙΤΑΙ ΑΝΑΓΚΗ
			ΚΑΠΗ	525			0,1	53	0	53	ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΧΩΡΟΣ ΚΑΠΗ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ
	1.4	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ	ΧΩΡΟΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ – ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	525			0,2	105	0	105	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΧΩΡΟ ΣΤΗΝ ΚΡΗΜΝΗ
			Ι. ΝΑΟΙ	525			1,5	788	2.018	-	
			ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ	525			1	525	2.420	-	
	1.5	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	ΓΗΠΕΔΟ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΟΥ	525			5,5	2.888	1.410	1.478	ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΧΩΡΟΣ ΑΘΛΟΠΑΙΔΙΩΝ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ
			ΓΗΠΕΔΟ ΑΘΛΟΠΑΙΔΙΩΝ								
2.ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ	2.1	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΠΛΑΤΕΙΕΣ	525			2	1.050	12.980	-	
			ΠΑΡΚΑ				1,5	788			
			ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ				0,75	394			
			ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				0,75	394			

*Τα μεγέθη των κοινόχρηστων –κοινωφελών και οι θέσεις τους όπως φαίνονται στον Χάρτη Π.3.1 είναι ενδεικτικές, και θα προσδιοριστούν χωροθετικά σύμφωνα με τα μεγέθη του πίνακα στη σύνταξη της νέας πολεοδομικής μελέτης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.5 : ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ - ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΜΑΡΑΘΟΥΣΣΑΣ

ΟΙΚΙΣΜΟΣ : ΠΛΑΤΑΝΟΧΩΡΙ (Π.Ε.5)				ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ/ ΧΡΗΣΤΕΣ			ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΟ ΓΗΣ (τ.μ./χρήστη)	ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΓΚΑΙΑΣ ΓΗΣ (τ.μ.)	ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ (τ.μ.)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ			ΧΡΗΣΕΙΣ	1			2	3=1*2	4	5	6
1. ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ	1.1	ΔΙΟΙΚΗΣΗ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	219			0,5	110	0	110	
	1.2	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	219	2%	5	15	75	0	75	ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ
			ΔΗΜΟΤΙΚΟ	219	10%	22	10	220	0	220	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΜΑΡΑΘΟΥΣΣΑ
			ΓΥΜΝΑΣΙΟ	219	5%	11	11	121	0	121	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
			ΛΥΚΕΙΟ	219	4%	9	11	99	0	99	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΛΥΚΕΙΟ ΣΤΗΝ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
	1.3	ΥΓΕΙΑ - ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ	219	2%	5	8	40	0	40	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΠΑΙΔΙΚΟ ΣΤΑΘΜΟ ΣΤΗΝ ΚΡΗΜΝΗ
			ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ	219			0,1	22	50	-	
			ΚΑΠΗ	219			0,1	22	0	22	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΚΑΠΗ ΣΤΗΝ ΚΡΗΜΝΗ
	1.4	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ	ΧΩΡΟΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ – ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	219			0,2	44	0	44	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΧΩΡΟ ΣΤΗΝ ΚΡΗΜΝΗ
			Ι. ΝΑΟΙ	219			1,5	329	995	-	
			ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ	219			1	219	835	-	
	1.5	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	ΓΗΠΕΔΟ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΟΥ	219			5,5	1.205	0	1.205	ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΧΩΡΟΣ ΓΗΠΕΔΟΥ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ
			ΓΗΠΕΔΟ ΑΘΛΟΠΑΙΔΙΩΝ								
2.ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ	2.1	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΠΛΑΤΕΙΕΣ	219			2	438	1.215	-	
			ΠΑΡΚΑ				1,5	329			
			ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ				0,75	164			
			ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				0,75	164			

*Τα μεγέθη των κοινόχρηστων –κοινωφελών και οι θέσεις τους όπως φαίνονται στον Χάρτη Π.3.1 είναι ενδεικτικές, και θα προσδιοριστούν χωροθετικά σύμφωνα με τα μεγέθη του πίνακα στη σύνταξη της νέας πολεοδομικής μελέτης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.6 : ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ - ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΚΡΗΜΝΗΣ

ΟΙΚΙΣΜΟΣ : ΚΡΗΜΝΗ (Π.Ε.6)				ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ/ ΧΡΗΣΤΕΣ			ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΟ Γ-Σ (τ.μ./χρήστη)	ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΓΚΑΙΑΣ Γ-Σ (τ.μ.)	ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝ- ΚΑΤΑΣΤΑΣ- (τ.μ.)	ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΝΕΑ ΓΗ (τ.μ.)	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
		ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ	ΧΡΗΣΕΙΣ	1			2	3=1*2	4	5	6
1. ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ	1.1	ΔΙΟΙΚΗΣΗ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	515			0,5	258	500	-	
	1.2	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ	515	2%	11	15	165	2.400	-	ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΟ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ Ι
			ΔΗΜΟΤΙΚΟ	515	10%	52	10	520	0	520	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΓΕΡΟΠΛΑΤΑΝΟ
			ΓΥΜΝΑΣΙΟ	515	5%	26	11	286	0	286	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
			ΛΥΚΕΙΟ	515	4%	21	11	231	0	231	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΛΥΚΕΙΟ ΣΤΗΝ ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
	1.3	ΥΓΕΙΑ - ΠΡΟΝΟΙΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ	515	2%	11	8	88	0	88	ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΒΡΕΦΟΝΗΠΙΑΚΟΣ - ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ
			ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ	515			0,1	52	70	-	
			ΚΑΠΗ	515			0,1	52	0	52	ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΧΩΡΟΣ ΚΑΠΗ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ
	1.4	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ	ΧΩΡΟΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ - ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	515			0,2	103	0	103	ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΧΩΡΟΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ Ι
			Ι. ΝΑΟΙ	515			1,5	773	1.041	-	
			ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ	515			1	515	1.133	-	
	1.5	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	ΓΗΠΕΔΟ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΟΥ	515			5,5	2.833	8.016	-	
			ΓΗΠΕΔΟ ΑΘΛΟΠΑΙΔΙΩΝ								
2.ΚΟΙΝΟ-ΧΡΗΣΤΑ	2.1	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΠΛΑΤΕΙΕΣ	515			2	1.030	3.604	-	
			ΠΑΡΚΑ				1,5	773			
			ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ				0,75	386			
			ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				0,75	386			

*Τα μεγέθη των κοινόχρηστων –κοινωφελών και οι θέσεις τους όπως φαίνονται στον Χάρτη Π.3.1 είναι ενδεικτικές, και θα προσδιοριστούν χωροθετικά σύμφωνα με τα μεγέθη του πίνακα στη σύνταξη της νέας πολεοδομικής μελέτης.

3.4 Τις προτάσεις για τις γενικές αστικές υποδομές, όπως φαίνονται στον Χάρτη Π.3.3 για κάθε Δημοτικό Διαμέρισμα.

4. ΓΕΩΛΟΓΙΚΑ

Να λαμβάνονται υπόψη τα συμπεράσματα και οι προτάσεις της μελέτης Γεωλογικής Έρευνας - μελέτη που εκπονήθηκε στα πλαίσια του Β1 Σταδίου του ΣΧΟΟΑΠ, για τις περιοχές των οικιστικών επεκτάσεων.

Α. Η περιοχή επέκτασης πλησίον του Γεροπλατάνου ΚΠ1 είναι γεωλογικά κατάλληλη για δόμηση υπό όρους.

Β. Η περιοχή επέκτασης μεταξύ Ριζών - Παλαιοχώρας ΚΠ2 είναι γεωλογικά κατάλληλη για δόμηση υπό όρους.

Γ. Περιοχές ακατάλληλες για δόμηση ΑΚ: τμήματα τα οποία βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 20 μέτρων από την κοίτη μη οροθετημένων διερχόμενων ρεμάτων (βλέπε αναλυτικά σχετική μελέτη γεωλογικής έρευνας που εκπονήθηκε στα πλαίσια του Β1 Σταδίου του ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Ζερβοχωρίων).

5. - Πρόγραμμα Ενεργοποίησης του ΣΧΟΟΑΠ

Το Πρόγραμμα περιλαμβάνει προτάσεις μελετών και έργων για την ενεργοποίηση του ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Ζερβοχωρίων όπως ακολουθεί:

Το έτος έναρξης του προγράμματος προσδιορίζεται το 2010 και λήξης το 2025. Εντός του 2010 αναμένεται να έχουν ολοκληρωθεί όλες οι απαραίτητες εγκρίσεις του ΣΧΟΟΑΠ, μέχρι το 2015 αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί το απαιτούμενο μελετητικό έργο ώστε μέχρι το 2025 να έχουν κατασκευαστεί τα αντίστοιχα έργα.

Βασικοί φορείς εφαρμογής των μελετών και έργων που προτείνονται είναι ο Δήμος Ζερβοχωρίων (ή ο Δήμος που θα προκύψει έπειτα από την συνένωση στα πλαίσια του Προγράμματος «Καλλικράτης») και η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Χαλκιδικής. Σε συγκεκριμένα έργα και μελέτες εμπλέκονται και άλλοι φορείς όπως η ΔΕΗ και ο ΟΤΕ.

Προτείνεται επίσης να τεθεί σε εφαρμογή το άρθρο 6 του Ν. 2508/97 «Όργανα Εφαρμογής των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ».

Μελέτες

1. Πολεοδομικές μελέτες αναθεώρησης - τροποποίησης στους οικισμούς ή τμήματα (τομείς) αυτών που διαθέτουν ρυμοτομικό σχέδιο (Τομείς Ι στη Μαραθούσσα, Κρήμνη, Πλατανοχώρι).

2. Κτηματογράφηση, πολεοδόμηση και πράξη εφαρμογής στα τμήματα των προτεινόμενων επεκτάσεων και στις περιοχές των οικισμών εντός ορίου Νομάρχη στερούμενων ρυμοτομικού σχεδίου (Τομείς ΙΙ και ΙΙΙ σε όλους τους οικισμούς του Δήμου Ζερβοχωρίων). Κατά προτεραιότητα, στην περιοχή Αγραμάδα - Σέλιο - Σαλιγκαριά.

3. Μελέτη υδρογεωλογικής αναγνώρισης για ανόρυξη υδρογεωτρήσεων στο σύνολο του Δήμου.

4. Ειδική γεωτεχνική μελέτη για το νότιο τμήμα του Δήμου (υπώρειες Χολομώντα) όπου έχει καταρχήν απαγορευθεί η δόμηση λόγω των μεγάλων κλίσεων που επικρατούν.

5. Γενική κυκλοφοριακή και συγκοινωνιακή μελέτη (κυκλοφορία, συγκοινωνία - σήμανση, στάθμευση) για όλο το Δήμο με έμφαση στην οικιστική ενότητα Παλαιοχώρας - Ριζών - Γεροπλατάνου.

6. Μελέτη εναλλακτικού τουρισμού με έμφαση στον ορεινό όγκο Χολομώντα (σε συνεργασία με όμορους Δήμους).

Μελέτες - Κατασκευές Έργων και Προμήθειες Εξοπλισμού

Τεχνικών Υποδομών

1. Βελτίωση δικτύου ύδρευσης σε όλους τους οικισμούς - αντικατάσταση αμιαντοσωλήνων.

2. Κατασκευή - επέκταση - ολοκλήρωση δικτύων ύδρευσης στο σύνολο των οικισμών του Δήμου (συμπεριλαμβάνοντας τις προτεινόμενες επεκτάσεις).

3. Κατασκευή - επέκταση - ολοκλήρωση αποχετευτικών δικτύου και δικτύων ομβρίων στο σύνολο των οικισμών του Δήμου (συμπεριλαμβάνοντας τις προτεινόμενες επεκτάσεις) με προτεραιότητα τη Μαραθούσσα

4. Κατασκευή - επέκταση - ολοκλήρωση δικτύων ηλεκτροδότησης, ηλεκτροφωτισμού (ΦΟΠ) και τηλεπικοινωνιών στο σύνολο των οικισμών του Δήμου (συμπεριλαμβάνοντας τις προτεινόμενες επεκτάσεις).

5. Μελέτες διευθέτησης και οριοθέτησης ρεμάτων.

6. Κατασκευή προτεινόμενης Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) στα όρια των Δ.Δ. Ριζών και Παλαιοχώρας και σύνδεση οικισμών Παλαιοχώρα - Ριζά- Γεροπλάτανος.

7. Διερεύνηση μεθόδων επεξεργασίας αστικών λυμάτων των οικισμών Μαραθούσσα - Κρήμνη - Πλατανοχώρι.

8. Μελέτες οδοποιίας - κατασκευής - επέκτασης και βελτίωσης οδικού δικτύου στο σύνολο του Δήμου και εσωτερικά σε όλους τους οικισμούς συμπεριλαμβανομένων των προτεινόμενων επεκτάσεων με προτεραιότητα την Παλαιοχώρα, τα Ριζά και το Γεροπλάτανο.

9. Μελέτη οδοποιίας σύνδεσης του Δήμου με τον υπό μελέτη νέο κάθετο άξονα Εγνατίας Οδού (σύνδεση Σανά - Δουμπιά - Γεροπλάτανος) με δημιουργία κόμβου εκτός οικισμού.

10. Μελέτη οδοποιίας παράκαμψης Εθνικής Οδού 16 «Θεσσαλονίκη-Γαλάτιστα - Άγιος Πρόδρομος - Αρναία - Παλαιοχώριο - Στρατόνι - Ιερισσός» εκτός οικισμών Γεροπλατάνου, Ριζών και Παλαιοχώρας.

11. Έργα αντιπλημμυρικής προστασίας στη Μαραθούσσα.

12. Αποκατάσταση Χώρου Ανεξέλεγκτης Διάθεσης Απορριμμάτων (ΧΑΔΑ) στη θέση «Βαμβακιές».

13. Κατασκευή δύο μικρών φραγμάτων στις περιοχές «Κλεφτή Βρύση» Τ.Δ. Ριζών και «Κεραμίδα» Τ.Δ. Παλαιοχώρας.

14. Διαμόρφωση θέσεων στάθμευσης και θέας σε ενδιαφέρουσες περιοχές του ορεινού τμήματος του Δήμου με παράλληλη σήμανση περιηγητικών διαδρομών και τεχνική υποστήριξη.

15. Αναβάθμιση πυροπροστασίας οικισμών Δήμου, ανάπτυξη πυροσβεστικών κρουνών και σύνδεση με υδατόπυργους.

16. Προμήθεια εξοπλισμού πρώτης ανάγκης και εγκατάστασή του σε καίρια σημεία.

Κοινωνικών Υποδομών

1. Ανάπλαση κοινόχρηστων χώρων στους οικισμούς Παλαιοχώρα, Ριζά και Κρήμνη.

2. Κατασκευή Πυροσβεστικού Σταθμού στη συμβολή των οδών Ε.Ο.16 και δευτερεύουσας επαρχιακής οδού προς Μαραθούσσα με παράλληλη κυκλοφοριακή μελέτη διαμόρφωσης κόμβων και πρόσβασης και μελέτη οδοποιίας.

3. Μετεγκατάσταση νεκροταφείων οικισμών σε εκτάσεις εκτός ορίων οικισμών.

4. Διαμόρφωση αύλειου χώρου Δημοτικού Σχολείου Γεροπλατάνου.

Προτείνεται επίσης η κατασκευή των παρακάτω υποδομών:

5. Λύκειο στο χώρο του υπάρχοντος Γυμνασίου στην Παλαιοχώρα ώστε να εξυπηρετεί το σύνολο του Δήμου.

6. Παιδικός - βρεφονηπιακός σταθμός στο διάσπαρτο τμήμα της Παλαιοχώρας (Τομέας ΙΙ) ώστε να εξυπηρετεί και τα Ριζά.

7. Ιερός Ναός στο διάσπαρτο τμήμα της Παλαιοχώρας (Τομέας ΙΙ).

8. Χώρος πλατείας και πάρκου στους Τομείς ΙΙ και ΙΙΙ Παλαιοχώρας και Ριζών.

9. Παιδική χαρά στις επεκτάσεις της Παλαιοχώρας και Ριζών (Τομέας ΙΙΙ).

10. Περιφερειακό (αγροτικό) ιατρείο (μέσω επέκτασης του υπάρχοντος) στα Ριζά ώστε να εξυπηρετεί Παλαιοχώρα και Γεροπλάτανο.

11. Νηπιαγωγείο στον Τομέα Ι του Γεροπλατάνου.

12. Βρεφονηπιακός σταθμός στο Γεροπλάτανο μέσω επέκτασης του παιδικού σταθμού ώστε να εξυπηρετεί και τα Ριζά.

13. ΚΑΠΗ στον Τομέα Ι του Γεροπλατάνου.

14. Χώρος πλατείας, πάρκου με παιδική χαρά στον Τομέα ΙΙ Γεροπλατάνου.

15. ΚΑΠΗ στον Τομέα Ι της Μαραθούσσας.

16. Χώρος αθλοπαιδιών στον Τομέα ΙΙ της Μαραθούσσας.

17. Νηπιαγωγείο στο χώρο του παλιού δημοτικού στο Πλατανοχώρι.

18. Γήπεδο στο Πλατανοχώρι.

19. Νηπιαγωγείο στον Τομέα Ι της Κρήμνης.

20. Παιδικός - Βρεφονηπιακός Σταθμός στον Τομέα Ι της Κρήμνης ώστε να εξυπηρετεί τη Μαραθούσσα και το Πλατανοχώρι.

21. ΚΑΠΗ στον Τομέα Ι της Κρήμνης ώστε να εξυπηρετεί και το Πλατανοχώρι.

22. Χώρος εκδηλώσεων ώστε να εξυπηρετεί τη Μαραθούσσα και το Πλατανοχώρι στον Τομέα ΙΙ της Κρήμνης.

23. Αναβάθμιση ενδοδημοτικής συγκοινωνίας με αγορά λεωφορείου.

24. Δράσεις ανακύκλωσης και ενημέρωσης - ευαισθητοποίησης των δημοτών σε θέματα στερεών αποβλήτων και προμήθεια σχετικού εξοπλισμού.

Όλα τα παραπάνω θεωρούνται Πρώτης Προτεραιότητας.

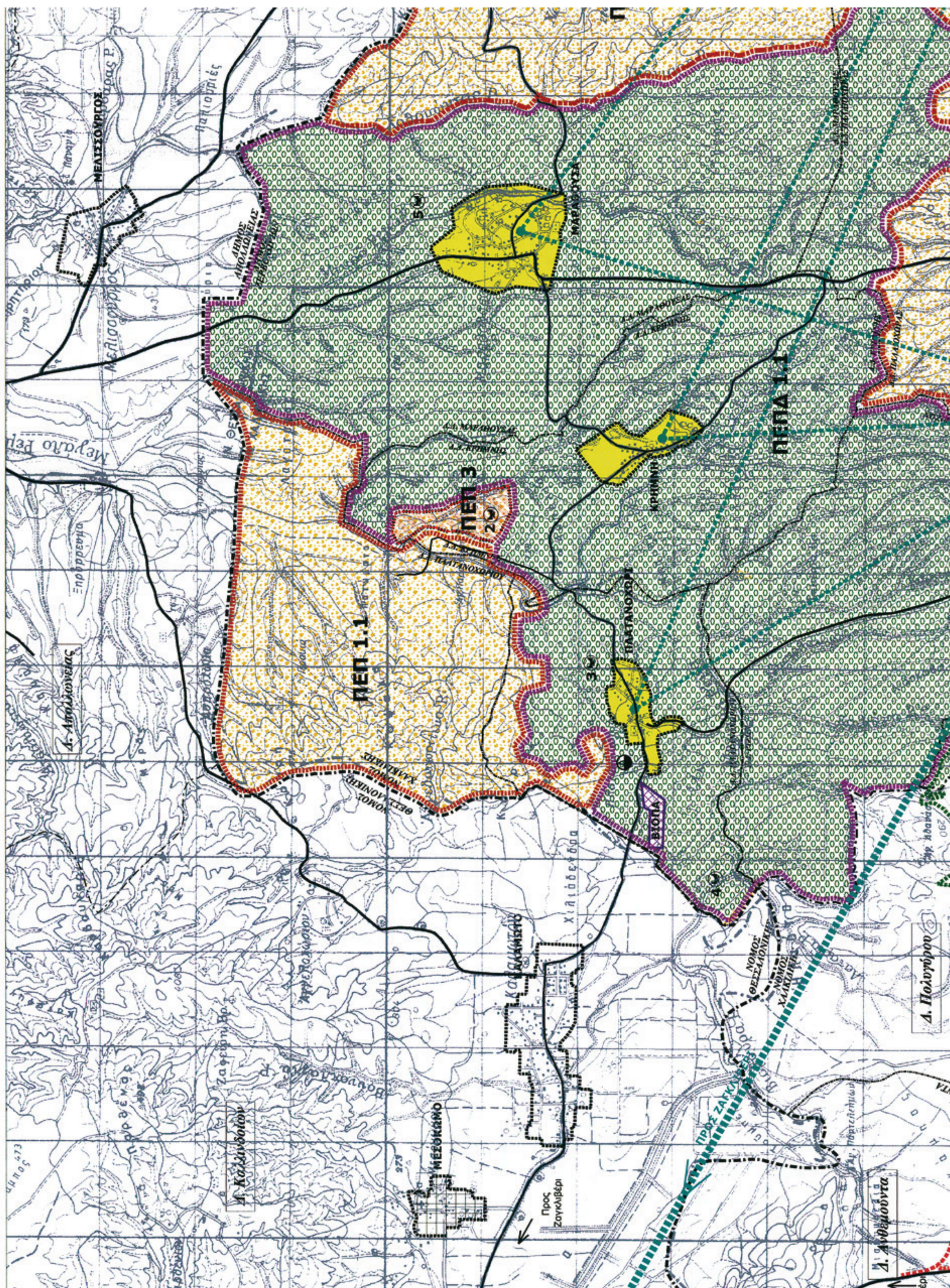
Σύμφωνα με τις μελέτες θα προσδιορισθούν και οι προϋπολογισμοί, ενώ οι χρηματοδοτήσεις θα προκύψουν από τις εντάξεις στα αντίστοιχα Προγράμματα (ΘΗΣΕΑΣ, Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Μακεδονίας - Θράκης 2007 - 2013, Τομεακά Επιχειρησιακά Προγράμματα 2007 - 2013, Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων - ΣΑΤΑ) ή/και από ίδιους πόρους του Δήμου.

6. Η ισχύς της Απόφασης αυτής αρχίζει από την δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

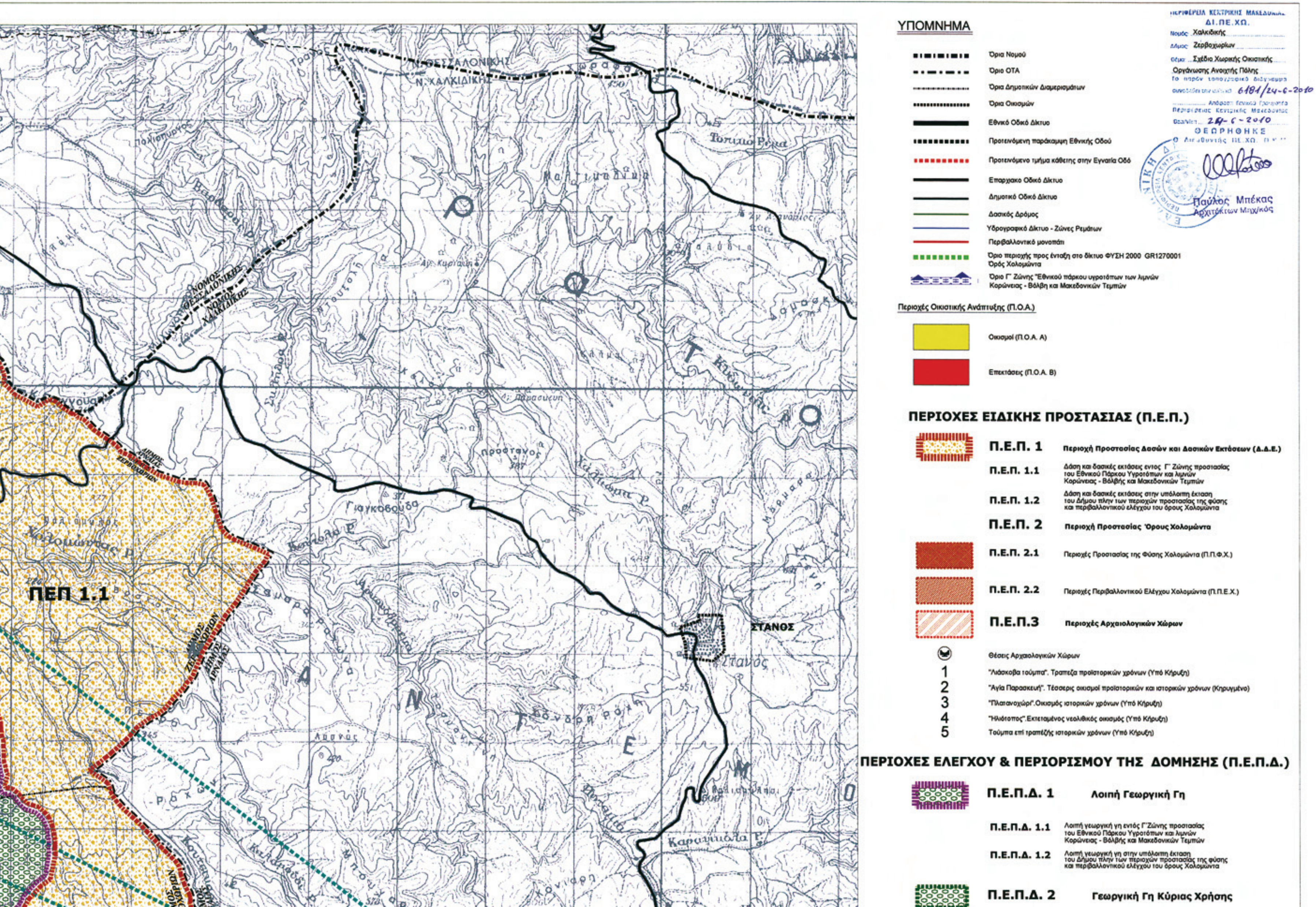
Θεσσαλονίκη, 25 Ιουνίου 2010

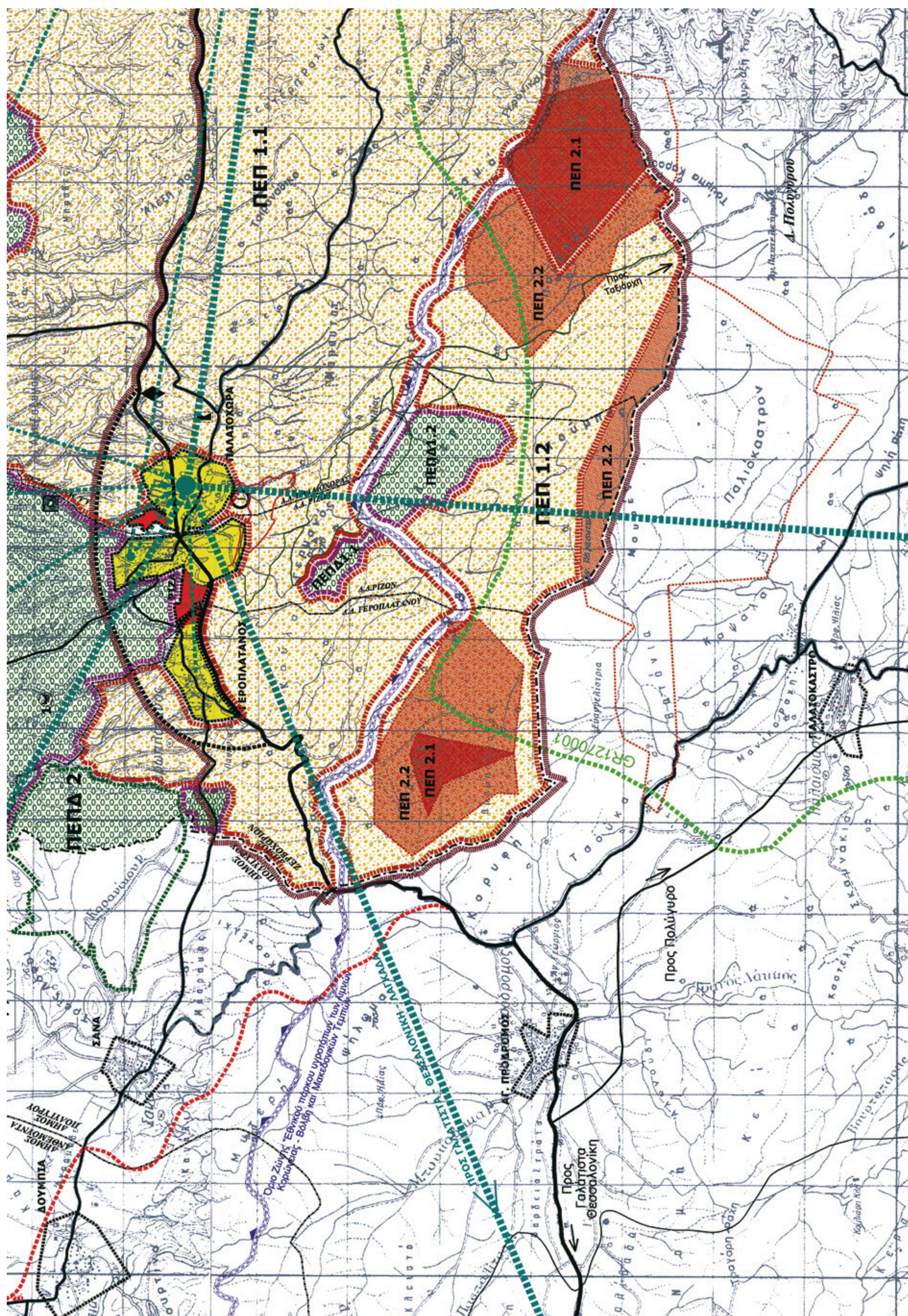
Η Γενική Γραμματέας Περιφέρειας
ΜΑΡΙΑ ΛΙΟΝΗ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 40%


ΥΠΟΜΝΗΜΑ
Όρια Νομού
Όριο ΟΤΑ
Όρια Δημοτικών Διαμερισμάτων
Όρια Οικισμών
Εθνικό Οδικό Δίκτυο
Προτεινόμενη παράκαμψη Εθνικής Οδού
Προτεινόμενο τμήμα κάθετης στην Εγνατία Οδό
Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο
Δημοτικό Οδικό Δίκτυο
Δασικός Δρόμος
Υδρογραφικό Δίκτυο - Ζώνες Ρεμάτων
Περιβαλλοντικό μονοπάτι
Όριο περιοχής προς ένταξη στο δίκτυο ΦΥΣΗ 2000 GR1270001 Όρος Χολομώντα
Όριο Γ΄ Ζώνης "Εθνικού πάρκου υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας - Βόλβη και Μακεδονικών Τεμπών
Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Α.)
Οικισμοί (Π.Ο.Α. Α)
Επεκτάσεις (Π.Ο.Α. Β)
ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Ε.Π.)
Π.Ε.Π. 1 Περιοχή Προστασίας Δασών και Δασικών Εκτάσεων (Δ.Δ.Ε.)
Π.Ε.Π. 1.1 Δάση και δασικές εκτάσεις εντος Γ΄ Ζώνης προστασίας του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων και λιμνών Κορώνειας - Βόλβης και Μακεδονικών Τεμπών
Π.Ε.Π. 1.2 Δάση και δασικές εκτάσεις στην υπόλοιπη έκταση του Δήμου πλην των περιοχών προστασίας της φύσης και περιβαλλοντικού ελέγχου του όρους Χολομώντα
Π.Ε.Π. 2 Περιοχή Προστασίας Όρους Χολομώντα
Π.Ε.Π. 2.1 Περιοχές Προστασίας της Φύσης Χολομώντα (Π.Π.Φ.Χ.)
Π.Ε.Π. 2.2 Περιοχές Περιβαλλοντικού Ελέγχου Χολομώντα (Π.Π.Ε.Χ.)
Π.Ε.Π.3 Περιοχές Αρχαιολογικών Χώρων
Θέσεις Αρχαιολογικών Χώρων
1 "Λιάσκοβα τούμπα". Τραπεζα προϊστορικών χρόνων (Υπό Κήρυξη)
2 "Αγία Παρασκευή". Τέσσερις οικισμοί προϊστορικών και ιστορικών χρόνων (Κηρυγμένο)
3 "Πλατανοχώρι".Οικισμός ιστορικών χρόνων (Υπό Κήρυξη)
4 "Ηλιότοπος".Εκτεταμένος νεολιθικός οικισμός (Υπό Κήρυξη)
5 Τούμπα επί τραπέζης ιστορικών χρόνων (Υπό Κήρυξη)
ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Π.Ε.Π.Δ.)
Π.Ε.Π.Δ. 1 Λοιπή Γεωργική Γη
Π.Ε.Π.Δ. 1.1 Λοιπή γεωργική γη εντός Γ΄Ζώνης προστασίας του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων και λιμνών Κορώνειας - Βόλβης και Μακεδονικών Τεμπών
Π.Ε.Π.Δ. 1.2 Λοιπή γεωργική γη στην υπόλοιπη έκταση του Δήμου πλην των περιοχών προστασίας της φύσης και περιβαλλοντικού ελέγχου του όρους Χολομώντα
Π.Ε.Π.Δ. 2 Γεωργική Γη Κύριας Χρήσης
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.
Νομός: Χαλκιδικής
Δήμος: Ζερβοχωρίων
Θέμα: Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Παύλος Μπέκας
ΣΤΑΝΟΣ
ΠΕΠ 1.1


ΠΕΠ 1.1
ΠΕΠ 2.1
ΠΕΠ 2.2
ΠΕΠ 1.2
ΠΕΠΔ 2
ΠΕΠΔ1.2
ΠΕΠΔ1.1
ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
ΓΕΡΟΠΛΑΤΑΝΟΣ
Προς Ταξιάρχη
GR1270001
ΠΑΛΑΙΟΚΑΣΤΡΟ
Προς Πολύγυρο
ΑΓ. ΠΡΟΔΡΟΜΟΣ
Προς Γαλάτιστα Θεσσαλονίκη
ΣΑΝΑ
ΔΟΥΜΠΙΑ
Δ. Πολυγύρου
Παλιόκαστρον

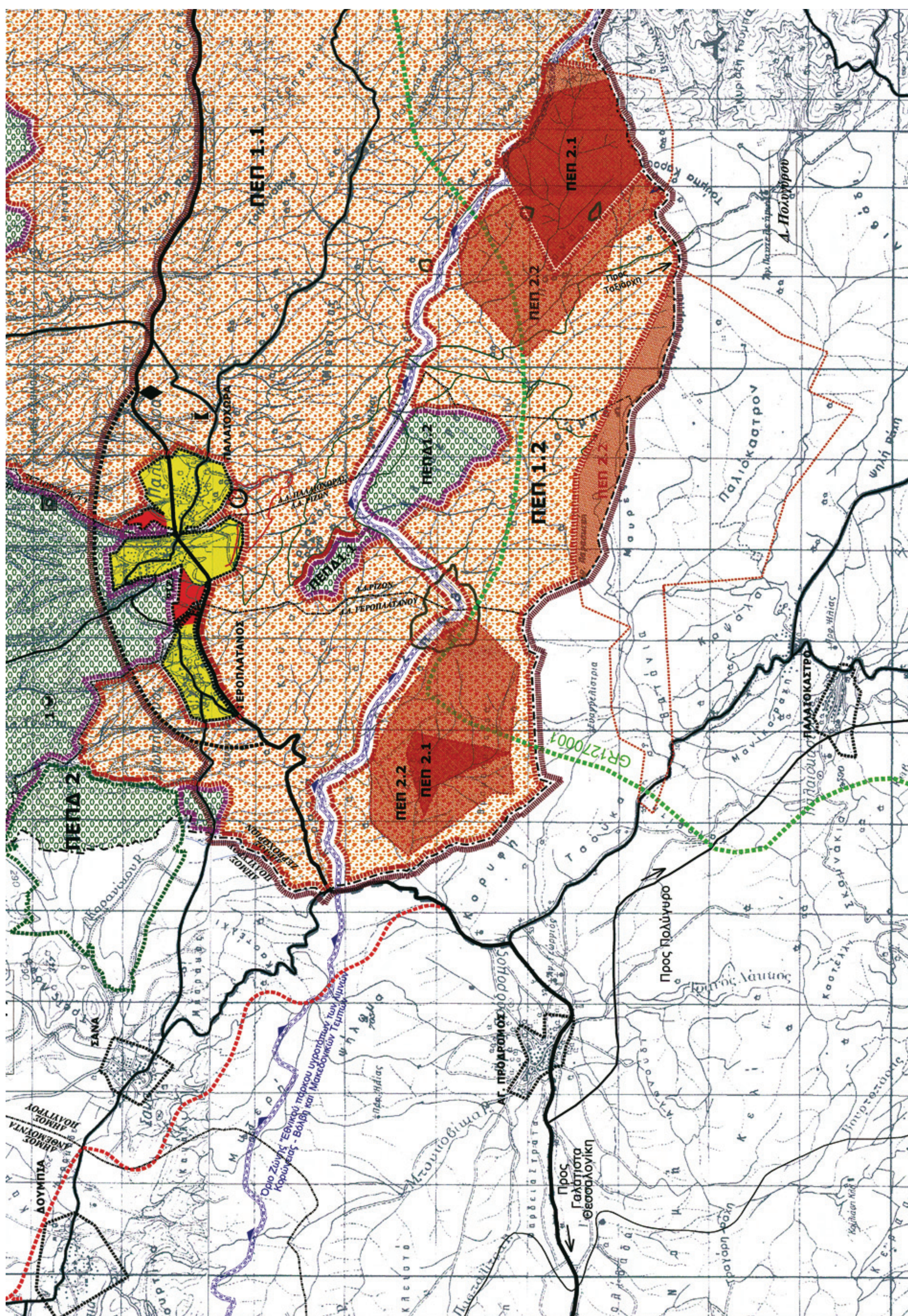
Προς Αρναία
Προς Ιερισσό
Δ. Αρναίας
GR1270006
Όριο Ζώνης Εθνικού πάρκου υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας - Βόλβη και Μακεδονικών Τεμπών
Π.Ε.Π.Δ. 2 Γεωργική Γη Κύριας Χρήσης
Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.)
ΒΙΟΠΑ Δ. Ζερβοχωρίων
Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π)
Θέση Εξόρυξης (Λατομείο)
Παλαιός Χ.Α.Δ.Α προς αποκατάσταση
Θέση Βιολογικού Καθαρισμού
Περίπτερο Περιβαλλοντικής Πληροφόρησης
Πυροσβεστικοί Σταθμοί
Εξάρτηση οικισμού 5ου
Εξάρτηση οικισμού 4ου
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΩΝ
ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΧΤΗΣ ΠΟΛΗΣ
ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ 1 : 50.000
ΦΧ ΖΑΓΚΛΙΒΕΡΙ
ΦΧ ΣΤΑΥΡΟΣ
ΦΧ ΠΟΛΥΓΥΡΟΣ
ΦΧ ΑΡΝΑΙΑ
ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ
Αδαμάντιος Πασχαλίδης
Κωνσταντίνα Φωτακέλη
Γιώργος Χατζόπουλος
Χρήστος Τριγκώνης
Κωνσταντίνος Τσιόκανος
Ιορδάνης Κηριμκηρίδης
Κωνσταντίνος Αθανασιάδης
Ευγενία Κορτέση
ΤΟΠΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
Τ.Δ. Μαροθούσας
Τ.Δ. Κρήμνης
Τ.Δ. Παλαιοχώρας
Τ.Δ. Ριζών
Τ.Δ. Γεροπλατάνου
Β2 ΣΤΑΔΙΟ
ΚΛΙΜΑΚΑ : 1/25.000
ΧΑΡΤΗΣ
Π.1
Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του Δήμου
ΕΠΙΒΛΕΨΗ
ΘΕΩΡΗΣΗ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΠΑΝΤΟΣΙΤΗΣ ΚΙΜΩΝΑΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 40%

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.
Νομός Χαλκιδικής
Δήμος Ζερβοχωρίων
Θέμα: Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
Το παρόν τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύει την αριθ. 6181/24-6-2010 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας
Θεσ/νίκη 24-6-2010
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Παύλος Μπέκας
Αρχιτέκτων Μηχ/κός

ΥΠΟΜΝΗΜΑ
Όρια Νομού
Όριο ΟΤΑ
Όρια Δημοτικών Διαμερισμάτων
Όρια Οικισμών
Εθνικό Οδικό Δίκτυο
Προτεινόμενη παράκαμψη Εθνικής Οδού
Προτεινόμενο τμήμα κάθετης στην Εγνατία Οδό
Επαρχιακο Οδικό Δίκτυο
Δημοτικό Οδικό Δίκτυο
Δασικός Δρόμος
Υδρογραφικό Δίκτυο - Ζώνες Ρεμάτων
Περιβαλλοντικό μονοπάτι
Όριο περιοχής προς ένταξη στο δίκτυο ΦΥΣΗ 2000 GR1270001 Όρός Χολομώντα
Όριο Γ' Ζώνης "Εθνικού πάρκου υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας - Βόλβη και Μακεδονικών Τεμπών
Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Α.)
Οικισμοί (Π.Ο.Α. Α)
Επεκτάσεις (Π.Ο.Α. Β)
ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Ε.Π.)
Π.Ε.Π. 1 Περιοχή Προστασίας Δασών και Δασικών Εκτάσεων (Δ.Δ.Ε.)
Π.Ε.Π. 1.1 Δάση και δασικές εκτάσεις εντος Γ' Ζώνης προστασίας του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων και λιμνών Κορώνειας - Βόλβής και Μακεδονικών Τεμπών
Π.Ε.Π. 1.2 Δάση και δασικές εκτάσεις στην υπόλοιπη έκταση του Δήμου πλην των περιοχών προστασίας της φύσης και περιβαλλοντικού ελέγχου του όρους Χολομώντα
Π.Ε.Π. 2 Περιοχή Προστασίας Όρους Χολομώντα
Π.Ε.Π. 2.1 Περιοχές Προστασίας της Φύσης Χολομώντα (Π.Π.Φ.Χ.)
Π.Ε.Π. 2.2 Περιοχές Περιβαλλοντικού Ελέγχου Χολομώντα (Π.Π.Ε.Χ.)
Π.Ε.Π.3 Περιοχές Αρχαιολογικών Χώρων
Θέσεις Αρχαιολογικών Χώρων
1 "Λιάσκοβα τούμπα". Τραπεζα προϊστορικών χρόνων (Υπό Κήρυξη)
2 "Αγία Παρασκευή". Τέσσερις οικισμοί προϊστορικών και ιστορικών χρόνων (Κηρυγμένο)
3 "Πλατανοχώρι".Οικισμός ιστορικών χρόνων (Υπό Κήρυξη)
4 "Ηλιότοπος".Εκτεταμένος νεολιθικός οικισμός (Υπό Κήρυξη)
5 Τούμπα επί τραπέζης ιστορικών χρόνων (Υπό Κήρυξη)
ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Π.Ε.Π.Δ.)
Π.Ε.Π.Δ. 1 Λοιπή Γεωργική Γη
Π.Ε.Π.Δ. 1.1 Λοιπή γεωργική γη εντός Γ' Ζώνης προστασίας του Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων και λιμνών Κορώνειας - Βόλβής και Μακεδονικών Τεμπών
Π.Ε.Π.Δ. 1.2 Λοιπή γεωργική γη στην υπόλοιπη έκταση του Δήμου πλην των περιοχών προστασίας της φύσης και περιβαλλοντικού ελέγχου του όρους Χολομώντα
Π.Ε.Π.Δ. 2 Γεωργική Γη Κύριας Χρήσης
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Ν. ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ
ΣΤΑΝΟΣ
ΠΕΠ 1.1


ΠΕΠ 1.1
ΠΕΠ 2.1
ΠΕΠ 2.2
ΠΕΠ 1.2
ΠΕΠ 2.2
ΠΕΠΔ1.2
ΠΕΠΔ1.1
ΠΕΠ 2.2
ΠΕΠ 2.1
ΠΕΠΔ 2
ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
ΓΕΡΟΠΛΑΤΑΝΟΣ
ΠΑΛΑΙΟΚΑΣΤΡΟ
ΑΓ. ΠΡΟΔΡΟΜΟΣ
ΖΑΝΑ
ΔΟΥΜΠΙΑ
GR1270001
Προς Πολύγυρο
Προς Γαλάτιστα Θεσσαλονίκη
Δ. Πολυγύρου

Π.Ε.Π.Δ. 2 Γεωργική Γη Κύριας Χρήσης

Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Ο.Α.Π.Δ.)

ΒΙΟΠΑ Δ. Ζερβοχωρίων

Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (Π.Ε.Χ.Π)

Θέση Εξόρυξης (Λατομείο)

Παλαιός Χ.Α.Δ.Α προς αποκατάσταση

Θέση Βιολογικού Καθαρισμού

Περίπτερο Περιβαλλοντικής Πληροφόρησης

Πυροσβεστικοί Σταθμοί

Προς Αρναία

Προς Ιερισσό

ΑΡΝΑΙΑ

Δ. Αρναίας

GR1270001

Όριο Ζώνης "Εθνικού πάρκου υγροτόπων των λιμνών Κορώνειας - Βόλβη και Μακεδονικών Τεμπών"

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΩΝ

Ζερβοχωρίων

ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΧΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ 1:50.000

ΦΧ ΖΑΓΚΛΙΒΕΡΙ — ΦΧ ΣΤΑΥΡΟΣ — ΦΧ ΠΟΛΥΓΥΡΟΣ — ΦΧ ΑΡΝΑΙΑ

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αδαμάντιος Πασχαλίδης

Κωνσταντίνα Φωτακέλη

Γιώργος Χατζόπουλος

Χρήστος Τριγκώνης

Κωνσταντίνος Τσιόκανος

Ιορδάνης Κηριμκηρίδης

Κωνσταντίνος Αθανασιάδης

Ευγενία Κορτέση

ΤΟΠΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Τ.Δ. Μαραθούσας, Τ.Δ. Κρήμνης, Τ.Δ. Παλαιοχώρας, Τ.Δ. Ριζών, Τ.Δ. Γεροπλατάνου

Β2 ΣΤΑΔΙΟ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/25.000

ΧΑΡΤΗΣ

Π.2

ΓΠΣ / ΣΧΟΑΠ

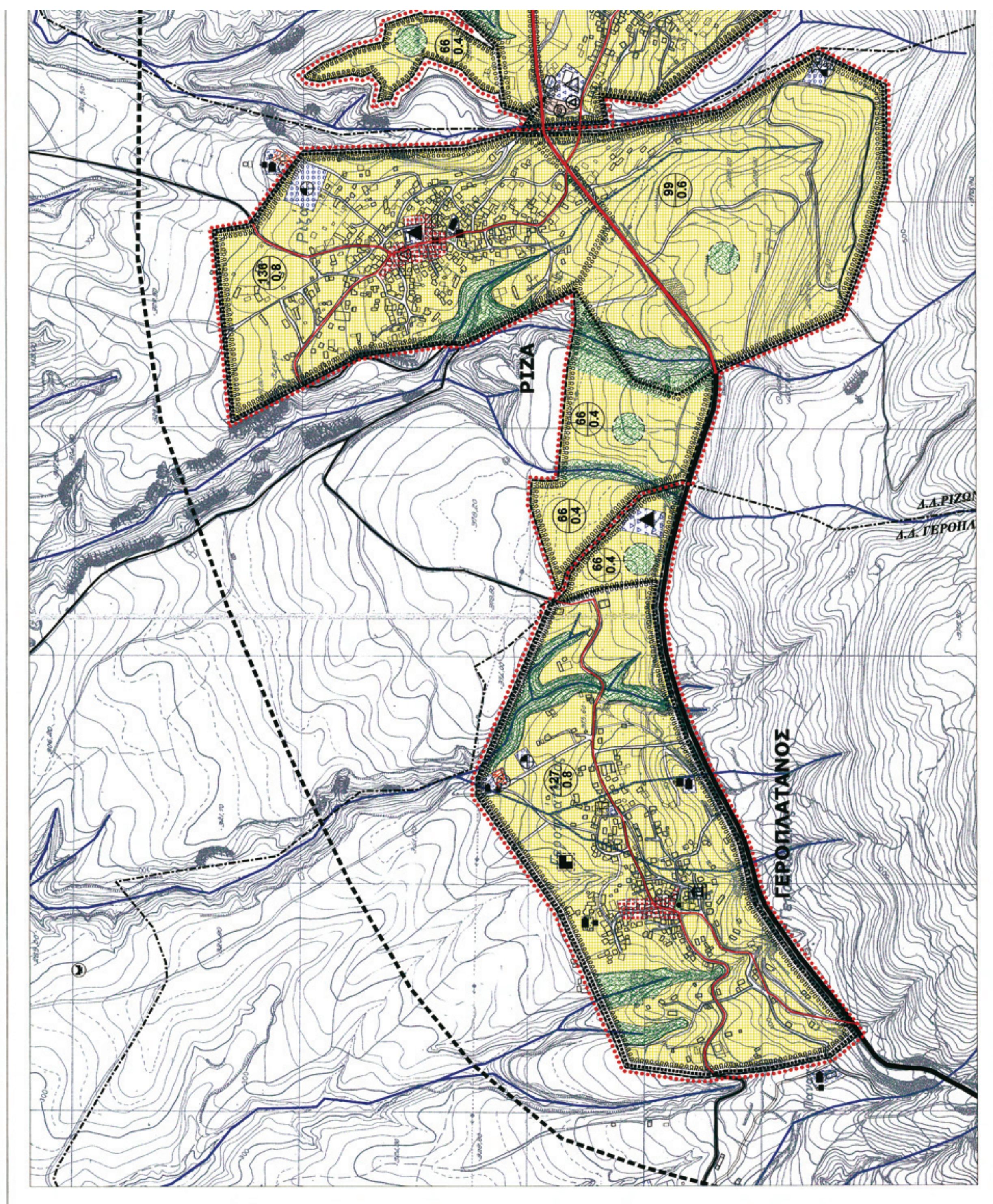
Χρήσεων Γης και Προστασία Περιβάλλοντος ΟΤΑ

ΕΠΙΒΛΕΨΗ

ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

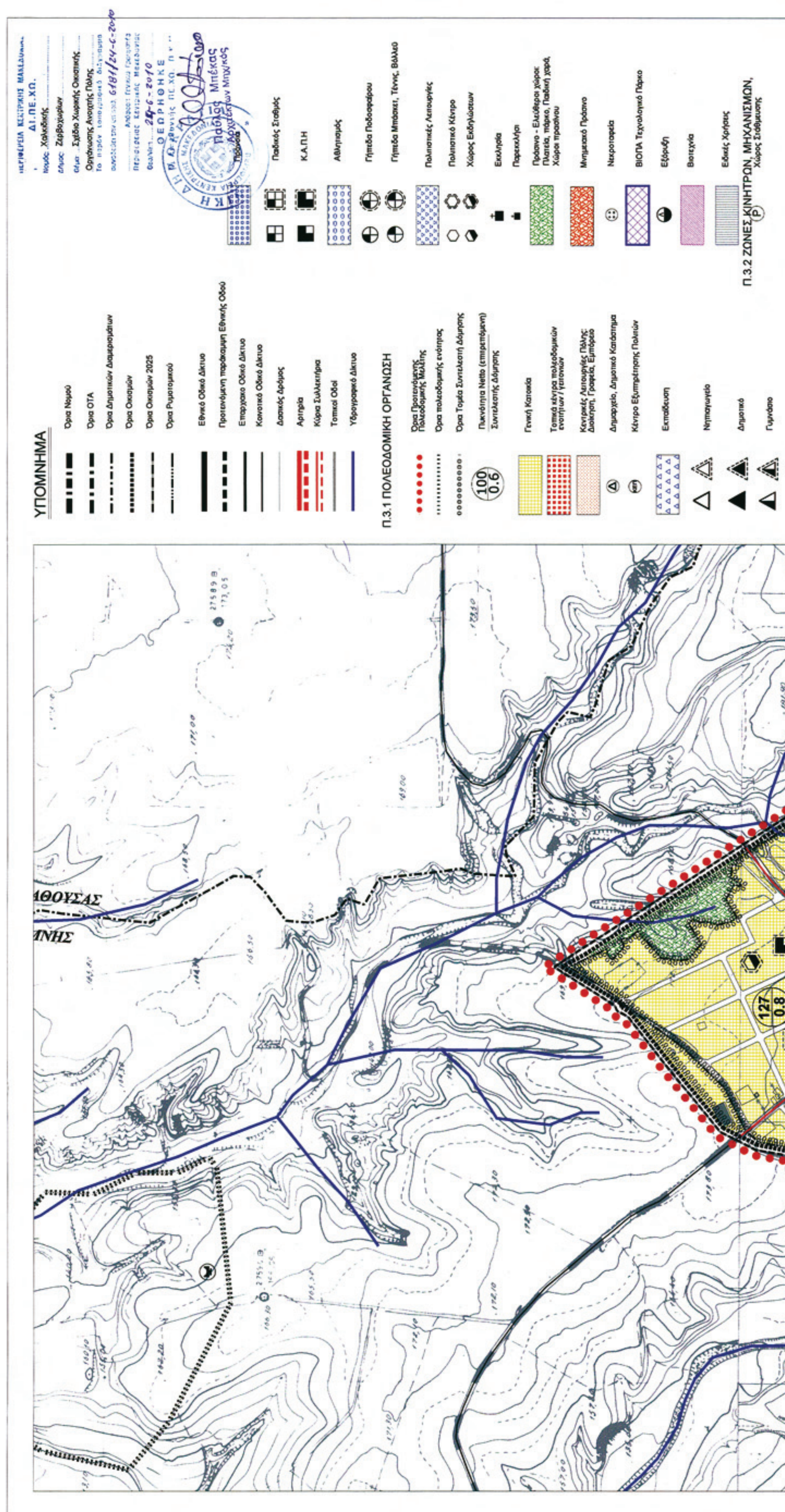
ΠΑΝΤΟΣΙΤΗΣ ΚΙΜΩΝΑΣ

ΘΕΩΡΗΣΗ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 37%

ΥΠΟΜΝΗΜΑ
Όρια Νομού
Όρια ΟΤΑ
Όρια Δημοτικών Διαμερισμάτων
Όρια Οικισμών
Όρια Οικισμών 2025
Όρια Ρυματομικού
Εθνικό Οδικό Δίκτυο
Προτεινόμενη παράκαμψη Εθνικής Οδού
Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο
Κοινοτικό Οδικό Δίκτυο
Δασικός Δρόμος
Αρτηρία
Κύρια Συλλεκτήρια
Τοπικοί Οδοί
Υδρογραφικό Δίκτυο
Π.3.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ
Όρια Προτεινόμενης Πολεοδομικής Μελέτης
Όρια πολεοδομικής ενότητας
Όρια Τομέα Συντελεστή Δόμησης
12
0.6
Πυκνότητα Netto (επιτρεπόμενη)
Συντελεστής Δόμησης
Γενική Κατοικία
Τοπικά κέντρα πολεοδομικών ενοτήτων / γειτονιών
Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης: Διοίκηση, Γραφεία, Εμπόριο
Δημαρχείο, Δημοτικό Κατάστημα
Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών
Εκπαίδευση
Νηπιαγωγείο
Δημοτικό
Γυμνάσιο
Λύκειο
Περίθαλψη
Αγροτικό Ιατρείο
Αγροτικό Κτηνιατρείο
Πρόνοια
Παιδικός Σταθμός
Κ.Α.Π.Η
Αθλητισμός
Γήπεδα Ποδοσφαίρου
Γήπεδα Μπάσκετ, Τέννις, Βόλλεϋ
Πολιτιστικές Λειτουργίες
Πολιτιστικό Κέντρο
Χώρος Εκδηλώσεων
Εκκλησία
Παρεκκλήσι
Πράσινο - Ελεύθεροι χώροι: Πλατεία, πάρκο, Παιδική χαρά, Χώροι πρασίνου
Μνημειακό Πράσινο
Νεκροταφεία
ΒΙΟΠΑ Τεχνολογικό Πάρκο
Εξόρυξη
Βιοτεχνία
Ειδικές Χρήσεις
Χώρος Στάθμευσης
Π.3.2 ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ, ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ
Ζώνες Αρχαιολογικών Χώρων
Αρχαιολογικός Χώρος
Μεμονωμένο Μνημείο Θεσμοθετημένο
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.
Νομός: Χαλκιδικής
Δήμος: Ζερβοχωρίων
Θέμα: Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
Το παρόν τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύει την απόφαση 6181/24-6-2010
Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας
Θεσ/νίκη 24-6-2010
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Παύλος Μπέκας
Αρχιτέκτων Μηχ/κός
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΩΝ
ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΧΤΗΣ ΠΟΛΗΣ
ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ
1 : 50.000
ΖΑΓΚΛΙΒΕΡΙ
ΣΤΑΥΡΟΣ
ΠΟΛΥΓΥΡΟΣ
ΑΡΝΑΙΑ
ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ
Αδαμάντιος Πασχαλίδης
Κωνσταντίνα Φωτακέλη
Γιώργος Χατζόπουλος
Χρήστος Τριγκώνης
Κωνσταντίνος Τσιόκανος
Ιορδάνης Κηριμκηρίδης
Κωνσταντίνος Αθανασιάδης
Ευγενία Κορτέση
ΑΔΑΜΑΝΤΙΟΣ Γ. ΠΑΣΧΑΛΙΔΗΣ
ΤΟΠΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
Τ.Δ. Μαραθούσας
Τ.Δ. Κρήμνης
Τ.Δ. Παλαιοχώρας
Τ.Δ. Ριζών
Τ.Δ. Γεροπλατάνου
Β2 ΣΤΑΔΙΟ
ΚΛΙΜΑΚΑ : 1/5.000
ΧΑΡΤΗΣ
Π-3.1
Π-3.2
Πολεοδομική Οργάνωση
Ζώνες Κινήτρων,
Μηχανισμών, Παρεμβάσεων
(Παλαιοχώρα, Ριζά, Γεροπλάτανος)
ΕΠΙΒΛΕΨΗ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΠΑΝΤΟΣΙΤΗΣ ΚΙΜΩΝΑΣ
ΘΕΩΡΗΣΗ
100
0.6
137
0.8
Παλαιοχώρα
ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 41%

ΚΡΗΜΝΗ
127
0.8
94
0.6

Γυμνάσιο
Λύκειο
Περίθαλψη
Αγροτικό Ιατρείο
Αγροτικό Κτηνιατρείο

ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ
Ζώνες Αρχαιολογικών Χώρων
Αρχαιολογικός Χώρος
Μεμονωμένο Μνημείο Θεσμοθετημένο

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΩΝ

ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΧΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ
1 : 50.000

ΦΧ ΖΑΓΚΛΙΒΕΡΙ
ΦΧ ΣΤΑΥΡΟΣ
ΦΧ ΠΟΛΥΓΥΡΟΣ
ΦΧ ΑΡΝΑΙΑ

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αδαμάντιος Πασχαλίδης
Κωνσταντίνα Φωτοκέλη
Γιώργος Χατζόπουλος
Χρήστος Τριγκώνης
Κωνσταντίνος Τσιόκανος
Ιορδάνης Κηριμκηρίδης
Κωνσταντίνος Αθανασιάδης
Ευγενία Κορτέση

ΤΟΠΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Τ.Δ. Μαραθούσας
Τ.Δ. Κρήμνης
Τ.Δ. Παλαιοχώρας
Τ.Δ. Ριζών
Τ.Δ. Γεροπλατάνου

B2 ΣΤΑΔΙΟ

ΚΛΙΜΑΚΑ : 1/5.000

ΧΑΡΤΗΣ
Π-3.1
Π-3.2

Πολεοδομική Οργάνωση
Ζώνες Κινήτρων,
Μηχανισμών, Παρεμβάσεων
(Κρήμνη)

ΕΠΙΒΛΕΨΗ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΠΑΝΤΟΣΙΤΗΣ ΚΙΜΩΝΑΣ

ΘΕΩΡΗΣΗ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 40%

ΜΑΡΑΘΟΥΣΑ

94 0.6

94 0.6

127 0.8

94 0.6

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Όρια Νομού
Όρια ΟΤΑ
Όρια Δημοτικών Διαμερισμάτων
Όρια Οικισμών
Όρια Οικισμών 2025
Όρια Ρυμοτομικού
Εθνικό Οδικό Δίκτυο
Προτεινόμενη παράκαμψη Εθνικής Οδού
Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο
Κοινοτικό Οδικό Δίκτυο
Δασικός Δρόμος
Αρτηρία
Κύρια Συλλεκτήρια
Τοπικοί Οδοί
Υδρογραφικό Δίκτυο

Π.3.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Όρια Προτεινόμενης Πολεοδομικής Μελέτης
Όρια πολεοδομικής ενότητας
Όρια Τομέα Συντελεστή Δόμησης
100 / 0.6 Πυκνότητα Netto (επιτρεπόμενη) / Συντελεστής Δόμησης
Γενική Κατοικία
Τοπικά κέντρα πολεοδομικών ενοτήτων / γειτονιών
Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης: Διοίκηση, Γραφεία, Εμπόρειο
Δημαρχείο, Δημοτικό Κατάστημα
Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών
Εκπαίδευση
Νηπιαγωγείο
Δημοτικό
Γυμνάσιο
Λύκειο
Πρόνοια
Παιδικός Σταθμός
Κ.Α.Π.Η
Αθλητισμός
Γήπεδα Ποδοσφαίρου
Γήπεδα Μπάσκετ, Τένις, Βόλλεϋ
Πολιτιστικές Λειτουργίες
Πολιτιστικό Κέντρο
Χώρος Εκδηλώσεων
Εκκλησία
Παρεκκλήσι
Πράσινο - Ελεύθεροι χώροι: Πλατεία, πάρκο, Παιδική χαρά, Χώροι πρασίνου
Μνημειακό Πράσινο
Νεκροταφεία
ΒΙΟΠΑ Τεχνολογικό Πάρκο
Εξόρυξη
Βιοτεχνία
Ειδικές Χρήσεις
Χώρος Στάθμευσης

Π.3.2 ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ, ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.
Νομός: Χαλκιδικής
Δήμος: Ζερβοχωρίων
Θέμα: Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
Το παρόν τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύει την αριθ. 6181/24-6-2010 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας
Θεσ/νίκη 24-6-2010
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Ο Αν. Δ/ντής ΠΕ.ΧΩ. Π.Κ.Μ.
Παύλος Μπέκας
Αρχιτέκτων Μηχ/κός

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΩΝ

ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΧΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ
1 : 50.000

ΦΧ ΖΑΓΚΛΙΒΕΡΙ — ΦΧ ΣΤΑΥΡΟΣ — ΦΧ ΠΟΛΥΓΥΡΟΣ — ΦΧ ΑΡΝΑΙΑ

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αδαμάντιος Πασχαλίδης
Κωνσταντίνα Φωτακέλη
Γιώργος Χατζόπουλος
Χρήστος Τριγκώνης
Κωνσταντίνος Τσιόκανος
Ιορδάνης Κηριμκηρίδης
Κωνσταντίνος Αθανασιάδης
Ευγενία Κορτέση

ΤΟΠΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Τ.Δ. Μαραθούσας, Τ.Δ. Κρήμνης, Τ.Δ. Παλαιοχώρας, Τ.Δ. Ριζών, Τ.Δ. Γεροπλατάνου

Β2 ΣΤΑΔΙΟ

ΚΛΙΜΑΚΑ : 1/5.000

ΧΑΡΤΗΣ

Π-3.1
Π-3.2

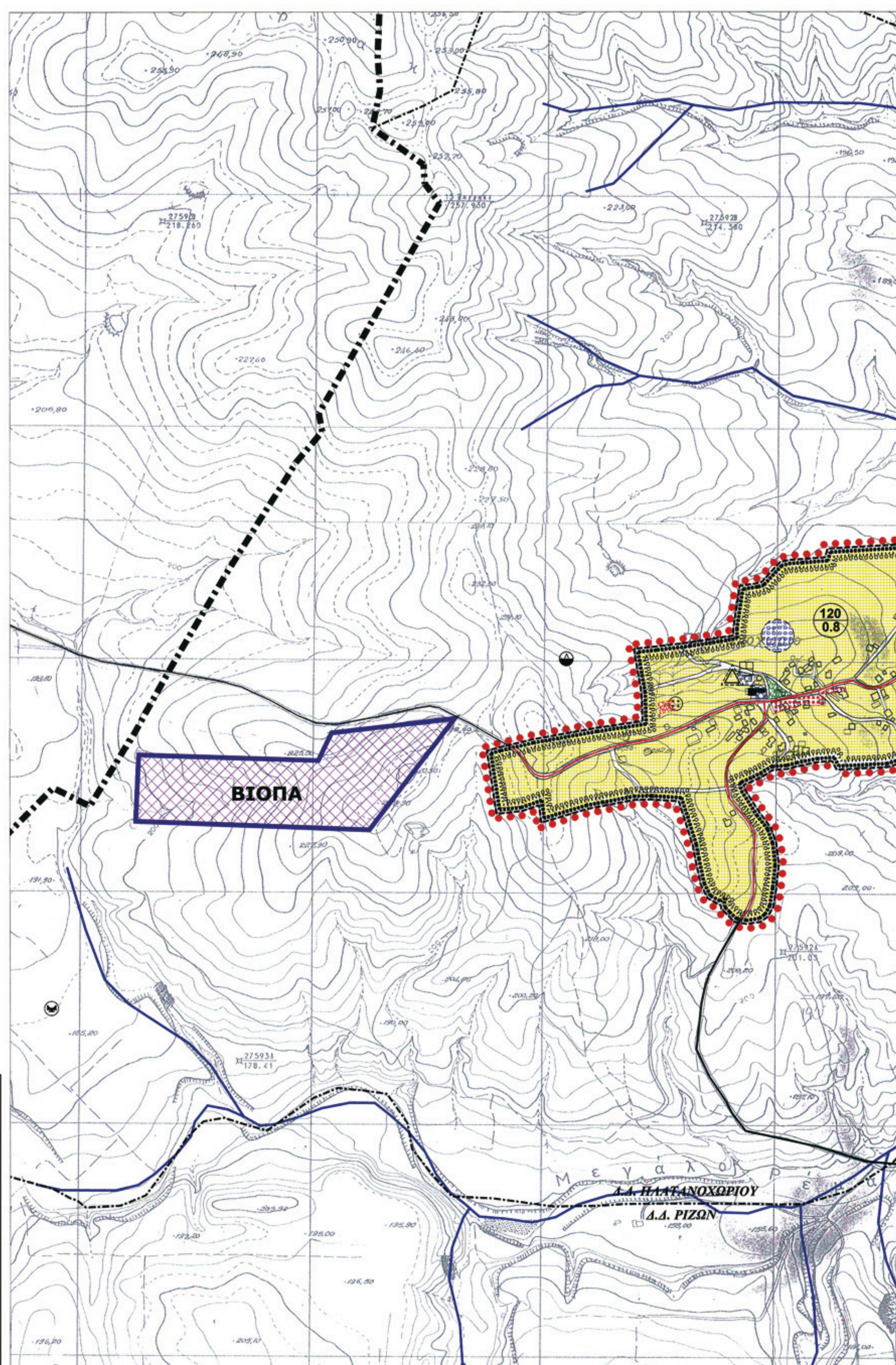
Πολεοδομική Οργάνωση Ζώνες Κινήτρων, Μηχανισμών, Παρεμβάσεων
(Μαραθούσα)

ΕΠΙΒΛΕΨΗ

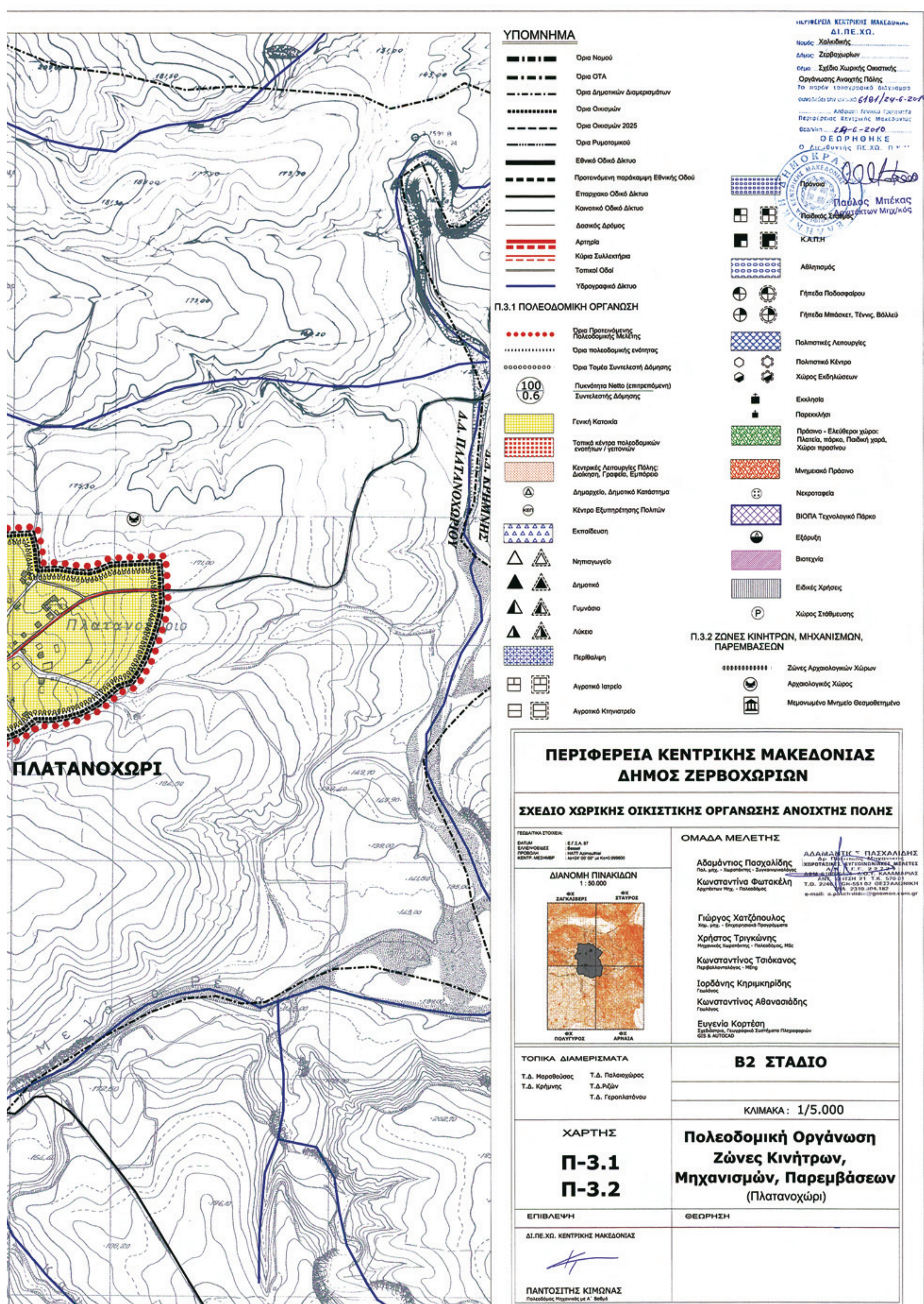
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

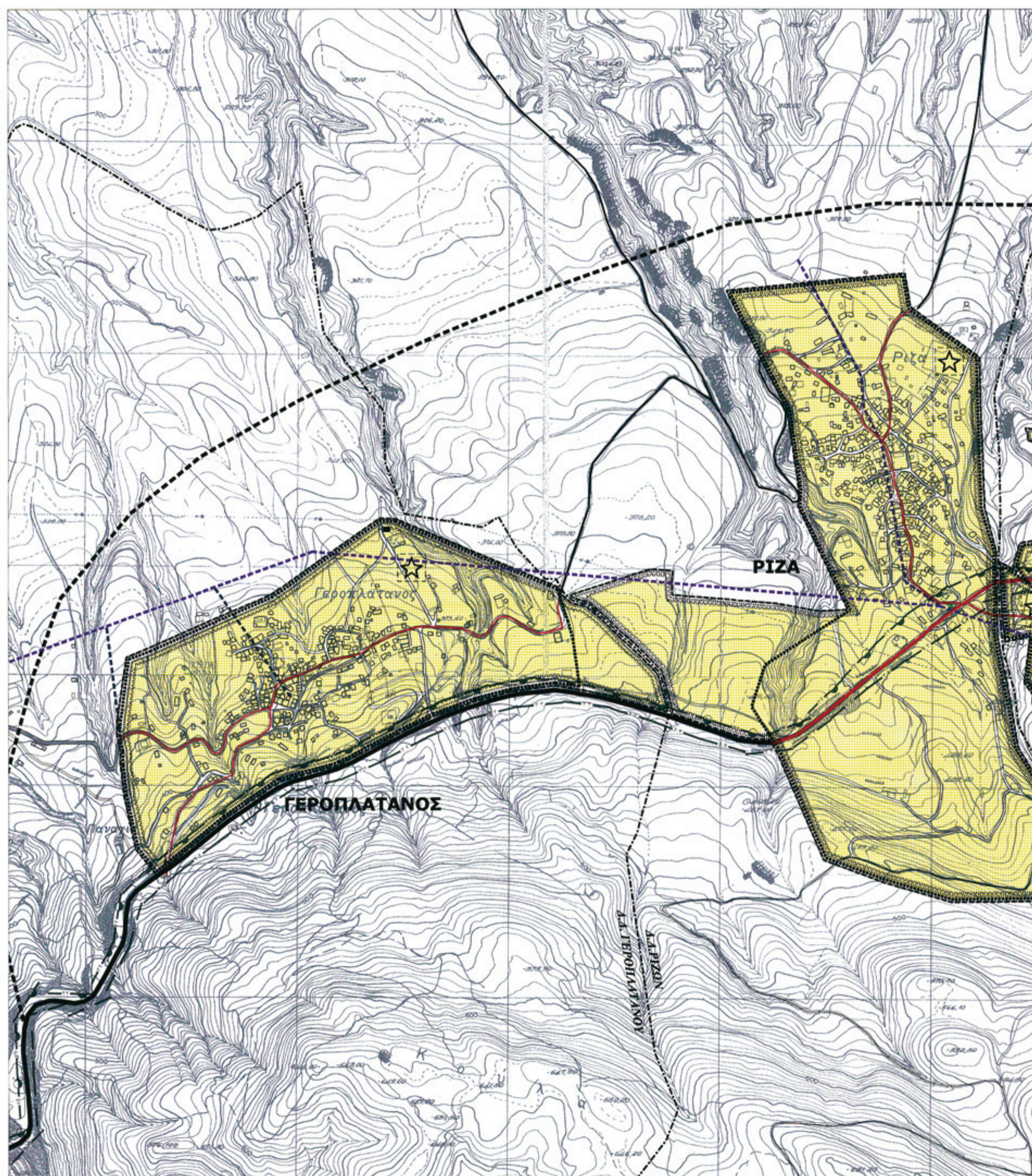
ΠΑΝΤΟΣΙΤΗΣ ΚΙΜΩΝΑΣ
Πολεοδόμος Μηχανικός με Α΄ Βαθμό

ΘΕΩΡΗΣΗ

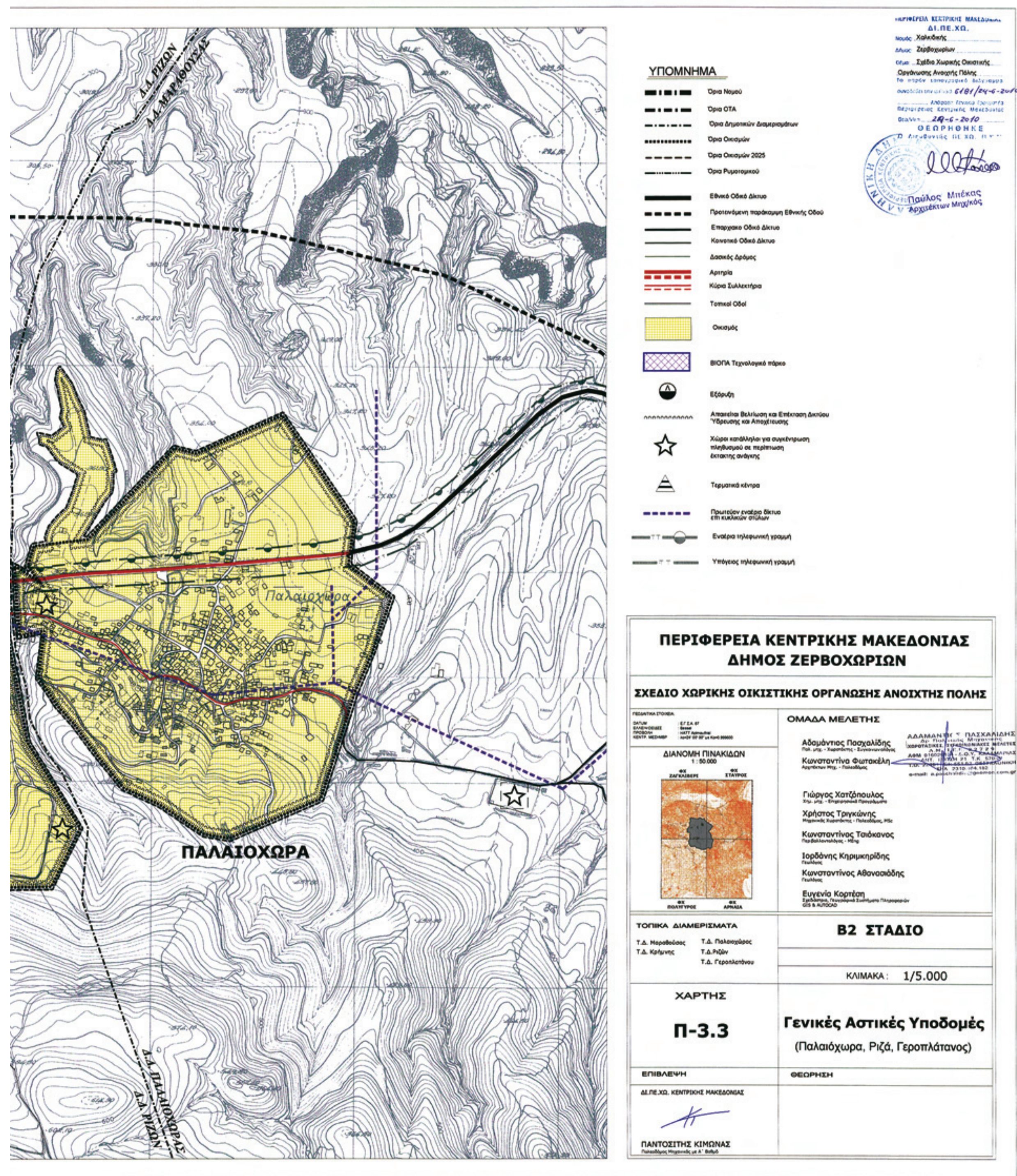


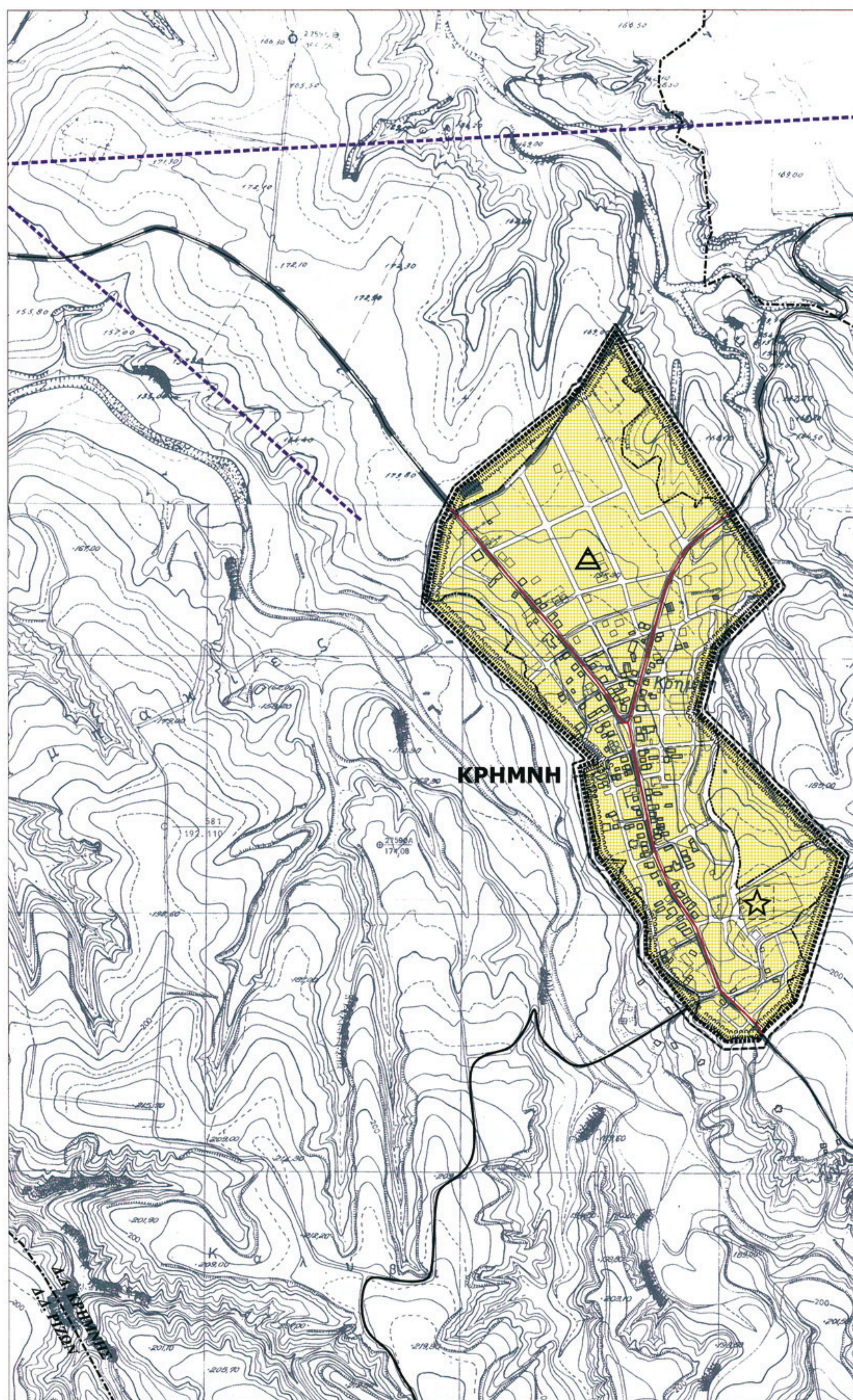
ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 39%


ΥΠΟΜΝΗΜΑ
Όρια Νομού
Όρια ΟΤΑ
Όρια Δημοτικών Διαμερισμάτων
Όρια Οικισμών
Όρια Οικισμών 2025
Όρια Ρυμοτομικού
Εθνικό Οδικό Δίκτυο
Προτεινόμενη παράκαμψη Εθνικής Οδού
Επαρχιακο Οδικό Δίκτυο
Κοινοτικό Οδικό Δίκτυο
Δασικός Δρόμος
Αρτηρία
Κύρια Συλλεκτήρια
Τοπικοί Οδοί
Υδρογραφικό Δίκτυο
Π.3.1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ
Όρια Προτεινόμενης Πολεοδομικής Μελέτης
Όρια πολεοδομικής ενότητας
Όρια Τομέα Συντελεστή Δόμησης
100
0.6
Πυκνότητα Netto (επιτρεπόμενη)
Συντελεστής Δόμησης
Γενική Κατοικία
Τοπικά κέντρα πολεοδομικών ενοτήτων / γειτονιών
Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης: Διοίκηση, Γραφεία, Εμπόρειο
Δημαρχείο, Δημοτικό Κατάστημα
ΚΕΠ
Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών
Εκπαίδευση
Νηπιαγωγείο
Δημοτικό
Γυμνάσιο
Λύκειο
Περίθαλψη
Αγροτικό Ιατρείο
Αγροτικό Κτηνιατρείο
Πρόνοια
Παιδικός Σταθμός
Κ.Α.Π.Η
Αθλητισμός
Γήπεδα Ποδοσφαίρου
Γήπεδα Μπάσκετ, Τέννις, Βόλλεϋ
Πολιτιστικές Λειτουργίες
Πολιτιστικό Κέντρο
Χώρος Εκδηλώσεων
Εκκλησία
Παρεκκλήσι
Πράσινο - Ελεύθεροι χώροι: Πλατεία, πάρκο, Παιδική χαρά, Χώροι πρασίνου
Μνημειακό Πράσινο
Νεκροταφείο
ΒΙΟΠΑ Τεχνολογικό Πάρκο
Εξόρυξη
Βιοτεχνία
Ειδικές Χρήσεις
Χώρος Στάθμευσης
Π.3.2 ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ, ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ
Ζώνες Αρχαιολογικών Χώρων
Αρχαιολογικός Χώρος
Μεμονωμένο Μνημείο Θεσμοθετημένο
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.
Νομός Χαλκιδικής
Δήμος Ζερβοχωρίων
Θέμα Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
Το παρόν τοπογραφικό διάγραμμα
6181/24-6-2010
Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας
Θεσ/νίκη 29-6-2010
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Παύλος Μπέκας
Αρχιτέκτων Μηχ/κός
Δ.Δ. ΠΛΑΤΑΝΟΧΩΡΙΟΥ
Δ.Δ. ΚΡΗΜΝΗΣ
Πλατανοχώριο
ΠΛΑΤΑΝΟΧΩΡΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΩΝ
ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΧΤΗΣ ΠΟΛΗΣ
ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ:
ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ
1 : 50.000
ΦΧ ΖΑΓΚΑΣΒΕΡΙ
ΦΧ ΣΤΑΥΡΟΣ
ΦΧ ΠΟΛΥΓΥΡΟΣ
ΦΧ ΑΡΝΑΙΑ
ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ
Αδαμάντιος Πασχαλίδης
Κωνσταντίνα Φωτακέλη
Γιώργος Χατζόπουλος
Χρήστος Τριγκώνης
Κωνσταντίνος Τσιόκανος
Ιορδάνης Κηριμκηρίδης
Κωνσταντίνος Αθανασιάδης
Ευγενία Κορτέση
GIS & AUTOCAD
ΑΔΑΜΑΝΤΙΟΣ ΠΑΣΧΑΛΙΔΗΣ
e-mail: a.paschalidis@gnomon.com.gr
ΤΟΠΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
Τ.Δ. Μαραθούσας
Τ.Δ. Κρήμνης
Τ.Δ. Παλαιοχώρας
Τ.Δ.Ριζών
Τ.Δ. Γεροπλατάνου
Β2 ΣΤΑΔΙΟ
ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/5.000
ΧΑΡΤΗΣ
Π-3.1
Π-3.2
Πολεοδομική Οργάνωση
Ζώνες Κινήτρων,
Μηχανισμών, Παρεμβάσεων
(Πλατανοχώρι)
ΕΠΙΒΛΕΨΗ
ΘΕΩΡΗΣΗ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΠΑΝΤΟΣΙΤΗΣ ΚΙΜΩΝΑΣ
Πολεοδόμος Μηχανικός με Α΄ Βαθμό



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 33%


Δ.Δ. ΡΙΖΩΝ
Δ.Δ. ΜΑΡΑΘΟΥΣΑΣ
Παλαιοχώρα
ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ
Δ.Δ. ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑΣ
Δ.Δ. ΡΙΖΩΝ
ΥΠΟΜΝΗΜΑ
Όρια Νομού
Όρια ΟΤΑ
Όρια Δημοτικών Διαμερισμάτων
Όρια Οικισμών
Όρια Οικισμών 2025
Όρια Ρυμοτομικού
Εθνικό Οδικό Δίκτυο
Προτεινόμενη παράκαμψη Εθνικής Οδού
Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο
Κοινοτικό Οδικό Δίκτυο
Δασικός Δρόμος
Αρτηρία
Κύρια Συλλεκτήρια
Τοπικοί Οδοί
Οικισμός
ΒΙΟΠΑ Τεχνολογικό πάρκο
Εξόρυξη
Απαιτείται Βελτίωση και Επέκταση Δικτύου Ύδρευσης και Αποχέτευσης
Χώροι κατάλληλοι για συγκέντρωση πληθυσμού σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης
Τερματικά κέντρα
Πρωτεύον εναέριο δίκτυο επί κυκλικών στύλων
Εναέρια τηλεφωνική γραμμή
Υπόγειος τηλεφωνική γραμμή
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.
Νομός Χαλκιδικής
Δήμος Ζερβοχωρίων
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Παύλος Μπέκας
Αρχιτέκτων Μηχ/κός
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΩΝ
ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΧΤΗΣ ΠΟΛΗΣ
ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ
1 : 50.000
ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ
Αδαμάντιος Πασχαλίδης
Κωνσταντίνα Φωτακέλη
Γιώργος Χατζόπουλος
Χρήστος Τριγκώνης
Κωνσταντίνος Τσιόκανος
Ιορδάνης Κηριμκηρίδης
Κωνσταντίνος Αθανασιάδης
Ευγενία Κορτέση
ΤΟΠΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
Τ.Δ. Μαραθούσας
Τ.Δ. Κρήμνης
Τ.Δ. Παλαιοχώρας
Τ.Δ. Ριζών
Τ.Δ. Γεροπλατάνου
Β2 ΣΤΑΔΙΟ
ΚΛΙΜΑΚΑ : 1/5.000
ΧΑΡΤΗΣ
Π-3.3
Γενικές Αστικές Υποδομές
(Παλαιόχωρα, Ριζά, Γεροπλάτανος)
ΕΠΙΒΛΕΨΗ
ΘΕΩΡΗΣΗ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΠΑΝΤΟΣΙΤΗΣ ΚΙΜΩΝΑΣ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 42%

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.
Νομός: Χαλκιδικής
Δήμος: Ζερβοχωρίων
Θέμα: Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
Το παρόν τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύει την υπ' αριθμ. 6181/24-6-2010 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας
Θεσ/νίκη 24-6-2010
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Ο Διευθυντής ΠΕ.ΧΩ. Π.Κ.Μ.
Παύλος Μπέκας
Αρχιτέκτων Μηχ/κός

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Όρια Νομού
- Όρια ΟΤΑ
- Όρια Δημοτικών Διαμερισμάτων
- Όρια Οικισμών
- Όρια Οικισμών 2025
- Όρια Ρυμοτομικού
- Εθνικό Οδικό Δίκτυο
- Προτεινόμενη παράκαμψη Εθνικής Οδού
- Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο
- Κοινοτικό Οδικό Δίκτυο
- Δασικός Δρόμος
- Αρτηρία
- Κύρια Συλλεκτήρια
- Τοπικοί Οδοί
- Οικισμός
- ΒΙΟΠΑ Τεχνολογικό πάρκο
- Εξόρυξη
- Απαιτείται Βελτίωση και Επέκταση Δικτύου Ύδρευσης και Αποχέτευσης
- Χώροι κατάλληλοι για συγκέντρωση πληθυσμού σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης
- Τερματικά κέντρα
- Πρωτεύον εναέριο δίκτυο επί κυκλικών στύλων
- Εναέρια τηλεφωνική γραμμή
- Υπόγειος τηλεφωνική γραμμή

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΩΝ

ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΧΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ:
DATUM : Ε.Γ.Σ.Α. 87
ΕΛΛΕΙΨΟΕΙΔΕΣ : Bessel
ΠΡΟΒΟΛΗ : HATT Azimouthiel
ΚΕΝΤΡ. ΜΕΣΗΜΒΡ : Λο=24° 00' 00" με Κο=0.999600

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ
1 : 50.000
ΦΧ ΖΑΓΚΛΙΒΕΡΙ — ΦΧ ΣΤΑΥΡΟΣ — ΦΧ ΠΟΛΥΓΥΡΟΣ — ΦΧ ΑΡΝΑΙΑ

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αδαμάντιος Πασχαλίδης
Πολ. μηχ. - Χωροτάκτης - Συγκοινωνιολόγος

Κωνσταντίνα Φωτακέλη
Αρχιτέκτων Μηχ. - Πολεοδόμος

ΑΔΑΜΑΝΤΙΟΣ ΠΑΣΧΑΛΙΔΗΣ
Δρ. Πολιτικός Μηχανικός
ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ - ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ
e-mail: a.paschalidis@geo...

Γιώργος Χατζόπουλος
Χημ. μηχ. - Επιχειρησιακά Προγράμματα

Χρήστος Τριγκώνης
Μηχανικός Χωροτάκτης - Πολεοδόμος, MSc

Κωνσταντίνος Τσιόκανος
Περιβαλλοντολόγος - MEng

Ιορδάνης Κηριμκηρίδης
Γεωλόγος

Κωνσταντίνος Αθανασιάδης
Γεωλόγος

Ευγενία Κορτέση
Σχεδιάστρια, Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών GIS & AUTOCAD

ΤΟΠΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
Τ.Δ. Μαραθούσας
Τ.Δ. Κρήμνης
Τ.Δ. Παλαιοχώρας
Τ.Δ. Ριζών
Τ.Δ. Γεροπλατάνου

Β2 ΣΤΑΔΙΟ

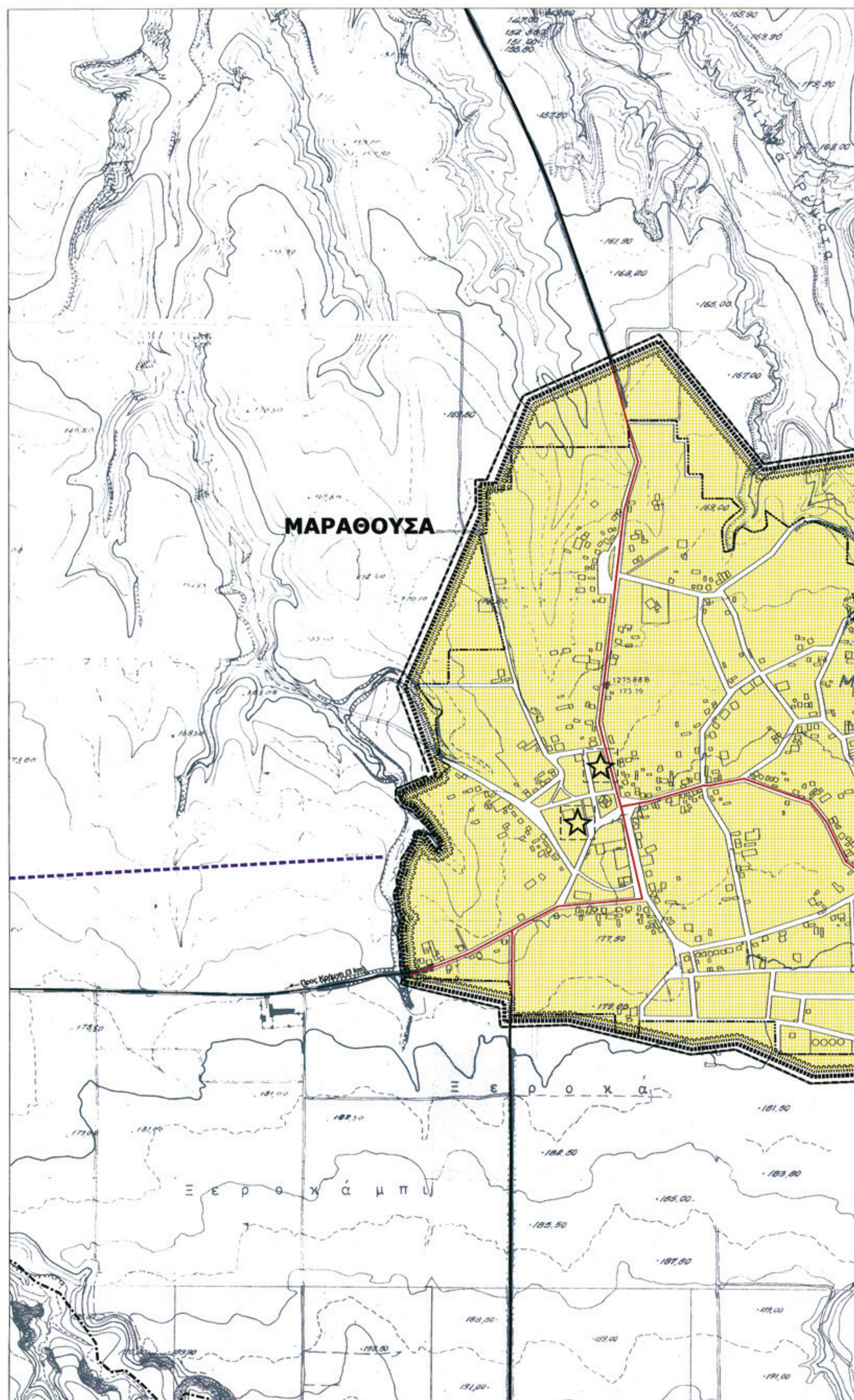
ΚΛΙΜΑΚΑ : 1/5.000

ΧΑΡΤΗΣ
Π-3.3

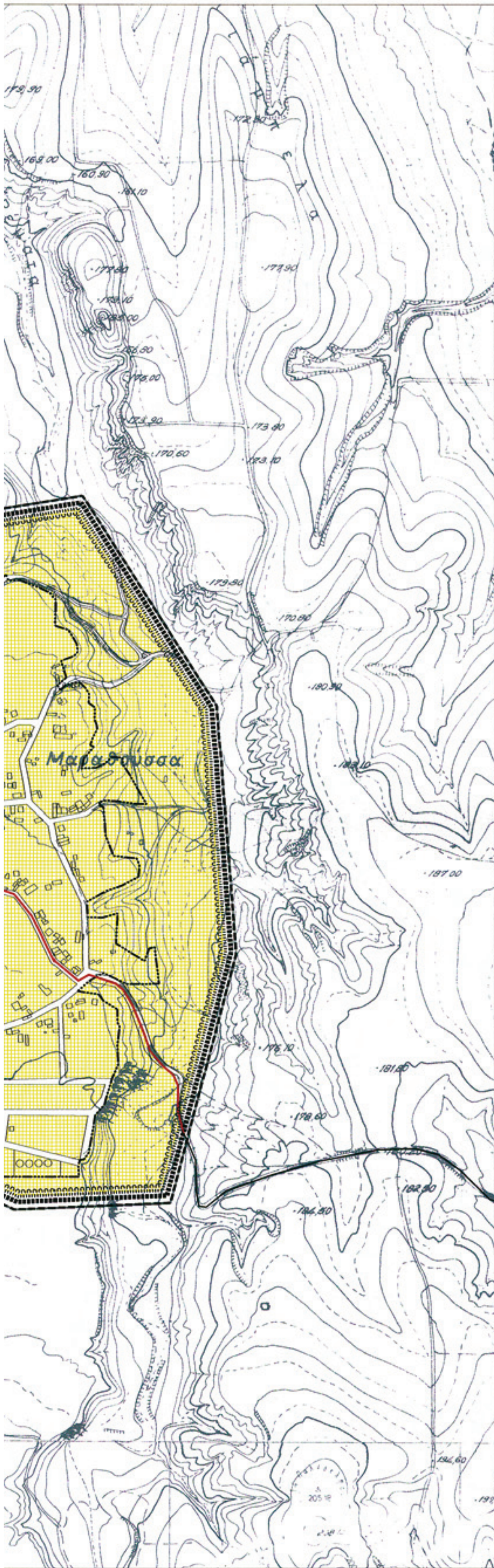
Γενικές Αστικές Υποδομές
(Κρήμνη)

ΕΠΙΒΛΕΨΗ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΠΑΝΤΟΣΙΤΗΣ ΚΙΜΩΝΑΣ
Πολεοδόμος Μηχανικός με Α' Βαθμό

ΘΕΩΡΗΣΗ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 42%



ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.
Νομός: Χαλκιδικής
Δήμος: Ζερβοχωρίων
Θέμα: Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
Το παρόν τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύει την υπ' αριθ. 6181/24-6-2010 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας
Θεσ/νίκη 24-6-2010
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Ο Διευθυντής ΠΕ.ΧΩ.
Παύλος Μπέκας
Αρχιτέκτων Μηχ/κός

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Όρια Νομού
- Όρια ΟΤΑ
- Όρια Δημοτικών Διαμερισμάτων
- Όρια Οικισμών
- Όρια Οικισμών 2025
- Όρια Ρυμοτομικού
- Εθνικό Οδικό Δίκτυο
- Προτεινόμενη παράκαμψη Εθνικής Οδού
- Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο
- Κοινοτικό Οδικό Δίκτυο
- Δασικός Δρόμος
- Αρτηρία
- Κύρια Συλλεκτήρια
- Τοπικοί Οδοί
- Οικισμός
- ΒΙΟΠΑ Τεχνολογικό πάρκο
- Εξόρυξη
- Απαιτείται Βελτίωση και Επέκταση Δικτύου Ύδρευσης και Αποχέτευσης
- Χώροι κατάλληλοι για συγκέντρωση πληθυσμού σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης
- Τερματικά κέντρα
- Πρωτεύον εναέριο δίκτυο επί κυκλικών στύλων
- Εναέρια τηλεφωνική γραμμή
- Υπόγειος τηλεφωνική γραμμή

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΩΝ

ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΧΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ:
DATUM : ΕΓΣΑ 87
ΕΛΛΕΙΨΟΕΙΔΕΣ : Bessel
ΠΡΟΒΟΛΗ : HATT Azimouthal

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ
1 : 50.000
ΦΧ ΖΑΓΚΛΙΒΕΡΙ — ΦΧ ΣΤΑΥΡΟΣ — ΦΧ ΠΟΛΥΓΥΡΟΣ — ΦΧ ΑΡΝΑΙΑ

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αδαμάντιος Πασχαλίδης
Πολ. μηχ. - Χωροτάκτης - Συγκοινωνιολόγος

Κωνσταντίνα Φωτακέλη
Αρχιτέκτων Μηχ. - Πολεοδόμος

Γιώργος Χατζόπουλος
Χημ. μηχ. - Επιχειρησιακά Προγράμματα

Χρήστος Τριγκώνης
Μηχανικός Χωροτάκτης - Πολεοδόμος, MSc

Κωνσταντίνος Τσιόκανος
Περιβαλλοντολόγος - MEng

Ιορδάνης Κηριμκηρίδης
Γεωλόγος

Κωνσταντίνος Αθανασιάδης
Γεωλόγος

Ευγενία Κορτέση
Σχεδιάστρια, Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών GIS & AUTOCAD

ΤΟΠΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
Τ.Δ. Μαραθούσας
Τ.Δ. Κρήμνης
Τ.Δ. Παλαιοχώρας
Τ.Δ. Ριζών
Τ.Δ. Γεροπλατάνου

Β2 ΣΤΑΔΙΟ

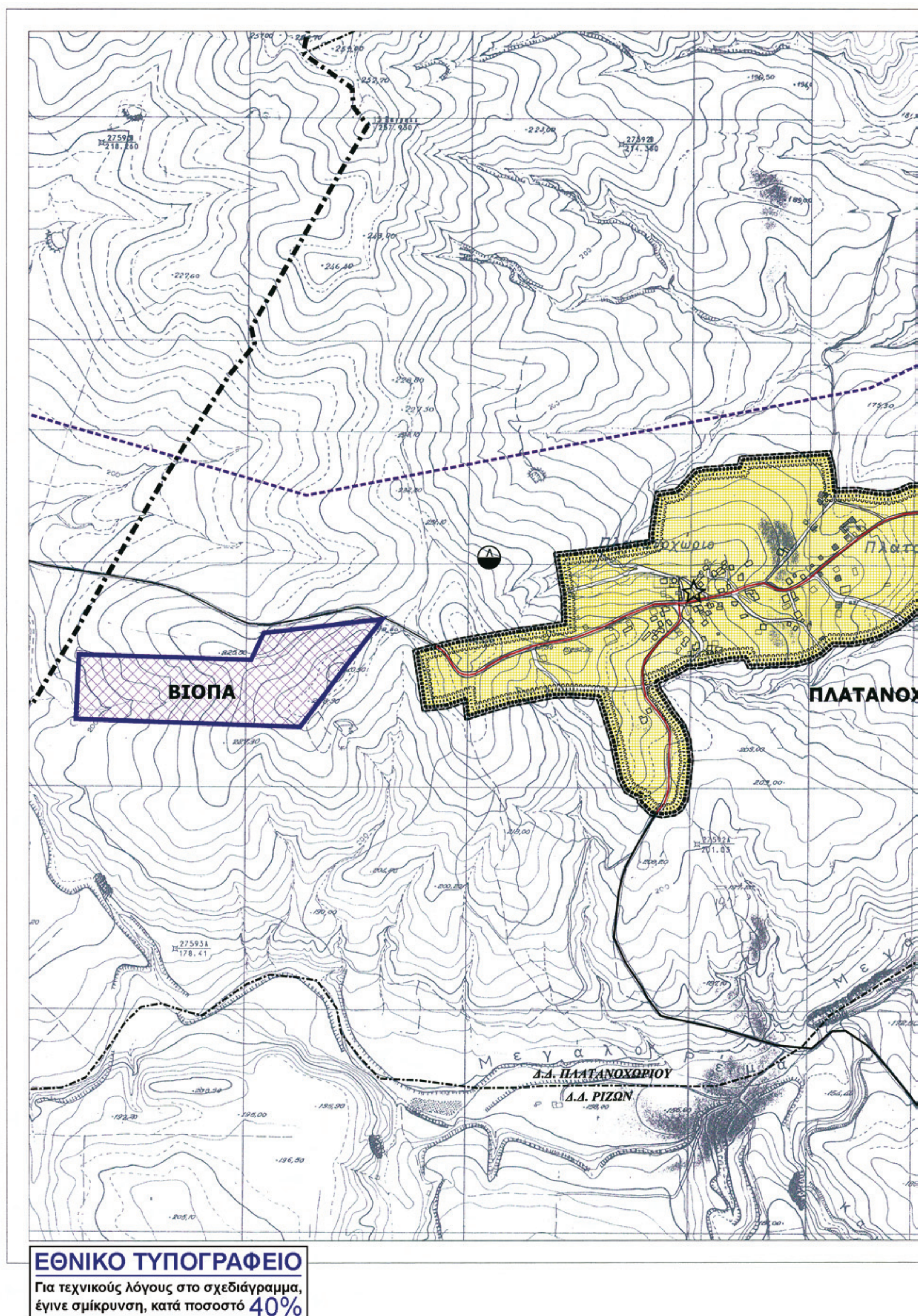
ΚΛΙΜΑΚΑ : 1/5.000

ΧΑΡΤΗΣ
Π-3.3

Γενικές Αστικές Υποδομές
(Μαραθούσα)

ΕΠΙΒΛΕΨΗ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΠΑΝΤΟΣΙΤΗΣ ΚΙΜΩΝΑΣ
Πολεοδόμος Μηχανικός με Α΄ βαθμό

ΘΕΩΡΗΣΗ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 40%

Δ.Δ. ΠΛΑΤΑΝΟΧΩΡΙΟΥ

Δ.Δ. ΚΡΗΜΝΗΣ

ΝΟΧΩΡΙ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Όρια Νομού
- Όρια ΟΤΑ
- Όρια Δημοτικών Διαμερισμάτων
- Όρια Οικισμών
- Όρια Οικισμών 2025
- Όρια Ρυμοτομικού
- Εθνικό Οδικό Δίκτυο
- Προτεινόμενη παράκαμψη Εθνικής Οδού
- Επαρχιακο Οδικό Δίκτυο
- Κοινοτικό Οδικό Δίκτυο
- Δασικός Δρόμος
- Αρτηρία
- Κύρια Συλλεκτήρια
- Τοπικοί Οδοί
- Οικισμός
- ΒΙΟΠΑ Τεχνολογικό πάρκο
- Εξόρυξη
- Απαιτείται Βελτίωση και Επέκταση Δικτύου Ύδρευσης και Αποχέτευσης
- Χώροι κατάλληλοι για συγκέντρωση πληθυσμού σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης
- Τερματικά κέντρα
- Πρωτεύον εναέριο δίκτυο επι κυκλικών στύλων
- Εναέρια τηλεφωνική γραμμή
- Υπόγειος τηλεφωνική γραμμή

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.
Νομός: Χαλκιδικής
Δήμος: Ζερβοχωρίων
Θέμα: Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης
Το παρόν τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύει την υπ' αριθ. 6181/24-6-2010 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας
Θεσ/νίκη 24-6-2010
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Ο Διευθυντής ΠΕ.ΧΩ. Π.Κ.Μ.
Παύλος Μπέκας
Αρχιτέκτων Μηχ/κός

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΖΕΡΒΟΧΩΡΙΩΝ

ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΧΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
DATUM: ΕΓΣΑ 87
ΕΛΛΕΙΨΟΕΙΔΕΣ: Bessel
ΠΡΟΒΟΛΗ: HATT

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ
1 : 50.000
ΦΧ ΖΑΓΚΛΙΒΕΡΙ — ΦΧ ΣΤΑΥΡΟΣ — ΦΧ ΠΟΛΥΓΥΡΟΣ — ΦΧ ΑΡΝΑΙΑ

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Αδαμάντιος Πασχαλίδης
Πολ. μηχ. - Χωροτάκτης - Συγκοινωνιολόγος

Κωνσταντίνα Φωτακέλη
Αρχιτέκτων Μηχ. - Πολεοδόμος

Γιώργος Χατζόπουλος
Χημ. μηχ. - Επιχειρησιακό Προγράμματα

Χρήστος Τριγκώνης
Μηχανικός Χωροτάκτης - Πολεοδόμος, MSc

Κωνσταντίνος Τσιόκανος
Περιβαλλοντολόγος - MEng

Ιορδάνης Κηριμκηρίδης
Γεωλόγος

Κωνσταντίνος Αθανασιάδης
Γεωλόγος

Ευγενία Κορτέση
Σχεδιάστρια, Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών GIS & AUTOCAD

ΑΔΑΜΑΝΤΙΟΣ ΠΑΣΧΑΛΙΔΗΣ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ - ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ
ΤΗΛ. 2310.404.182

ΤΟΠΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
Τ.Δ. Μαραθούσας
Τ.Δ. Κρήμνης
Τ.Δ. Παλαιοχώρας
Τ.Δ. Ριζών
Τ.Δ. Γεροπλατάνου

Β2 ΣΤΑΔΙΟ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/5.000

ΧΑΡΤΗΣ
Π-3.3

Γενικές Αστικές Υποδομές
(Πλατανοχώρι)

ΕΠΙΒΛΕΨΗ
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ. ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΠΑΝΤΟΣΙΤΗΣ ΚΙΜΩΝΑΣ
Πολεοδόμος Μηχανικός με Α' Βαθμό

ΘΕΩΡΗΣΗ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ 34 * ΑΘΗΝΑ 104 32 * ΤΗΛ. 210 52 79 000 * FAX 210 52 21 004
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: http://www.et.gr – e-mail: webmaster.et@et.gr